

Dr. ALESSANDRO MISTRI
NOTAIO

Cod. Civ. Corso Vittorio Emanuele II, 16 - Tel. (0532) 814801

44015 PORTOMAGGIORE (Fe)

Recapito: Contrada della Rosa, 43 - Tel. (0532) 247792

44100 FERRARA

Repertorio numero 40521

Raccolta numero 15954

P. n. 24204
Del. 25/11/15
6.2

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

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquindici in questo giorno di venerdì trenta del mese
ottobre.

30 ottobre 2015

In Portomaggiore, nel mio studio sito in Corso Vittorio Emanuele II n. 16.

Avanti a me Dr. ALESSANDRO MISTRI Notaio in Portomaggiore ed

iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di Ferrara, si sono

costituiti i Signori

1) CESARI Ing. LUISA, nata ad Argenta (FE) il 22 gennaio 1959,

domiciliata per la carica in Portomaggiore (FE), Piazza Umberto I n. 5;

2) RADAVELLI LUCIANO, nato a Rimini (RN) il 2 novembre 1959,

residente a San Clemente (RN), Via Trado n. 754;

della cui personale identità io Notaio sono certo.

In evasione ai precorsi accordi, a mezzo del presente atto la cui integrale

compilazione viene personalmente diretta da me Notaio, indagata la

REGISTRATO a FERRARA

N. 23.11.2015

N. 6429 - 11

Esatti € 590,00

IL DIRETTORE
F.to: illeggibile

di UNIONE VALLI E DELIZIE
PROTOCOLLO GENERALE

25 NOV 2015

ARRIVATO

volontà dei comparenti,

SI PREMETTE

- che la Signora Cesari Luisa 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, con sede in Portomaggiore (FE), Piazza Umberto I n. 5, Codice Fiscale 93084390389, a quanto infra autorizzata in forza del Decreto Presidenziale n. 6 del 9/6/2015, per dare esecuzione alla Delibera della Giunta dell'Unione n. 47 in data 10/8/2015 che, in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A", omessane la

lettura per espressa dispensa avutane dai comparenti che dichiarano di approvare;

- che la Signora Cesari Luisa interviene ed agisce altresì nel presente atto, non in proprio, ma nella sua qualità di Dirigente del Settore "Urbanistica,

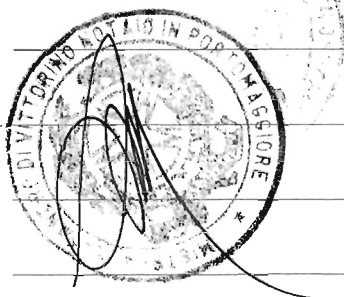
OO.PP., Ambiente, Demanio e Patrimonio" del COMUNE DI ARGENTA, Codice Fiscale 00315410381, a quanto infra autorizzata in forza del decreto sindacale n. 10416 del 28/6/2014, per dare esecuzione alla Delibera dell'Unione sopra allegata;

- che il Signor Radavelli Luciano interviene e agisce nel presente atto non in proprio, ma esclusivamente nella sua qualità di Amministratore Unico della Società "GARDENIA IMMOBILIARE CINQUE S.R.L." con sede in Pesaro (PU), Via Mameli n. 42/A, numero di iscrizione al Registro Imprese di Pesaro e Urbino e Codice Fiscale 01636890384, Capitale Sociale € 12.000,00 (dodicimila virgola zero zero), a quanto infra autorizzato in forza

UNIONE VALLI E DELIZIE
PROTOCOLLO GENERALE

2015-08-10

ARRIVATO



dei poteri a lui conferiti dal vigente statuto sociale;

- che la Società Gardenia Immobiliare Cinque S.r.l. è proprietaria di un terreno sito in Comune di Argenta - fr. Boccaleone, tra la S.S. 16 e la Via Viazzola e distinto nel catasto terreni di detto Comune al Foglio 88 con i mappali 431, 432, 433, 434, 437, 445, 498 et 501 della superficie complessiva di mq. 3683 catastali, nonchè di un fabbricato, sito come sopra e distinto nel catasto fabbricati di detto Comune allo stesso Foglio 88 con i subalterni da 1 a 35 del mappale 500, mentre il terreno, fra coperto e scoperto, è individuato nel catasto terreni di Argenta alla Partita Speciale 1 - Foglio 88 con il mappale 500 di mq. 1534;

- 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 alla presente Convenzione;

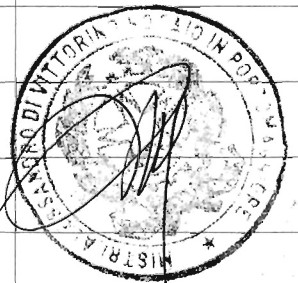
- che il Comune di Argenta ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) con delibera di Consiglio Comunale n. 89 del 05.10.2009;

- 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 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. con atto del Segretario Generale del Comune di Argenta, Bertocchi Dott. Aldo Rep. 9706, registrato a Portomaggiore il 15.11.2005 n.243, trascritto a Ferrara in data 15/11/2005 al Part. 13442;

- che nella citata convenzione, al 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 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 5.8.2015 con prot. Unione n. 15923, 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. 47 del 10.8.2015, 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 CIO' PREMESSO

e ratificato come parte integrante e sostanziale del presente atto, fra le parti, che di seguito enunciate rispettivamente "Unione", "Comune" e "Promotore"

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

ART. 1 - Premesse ed allegati

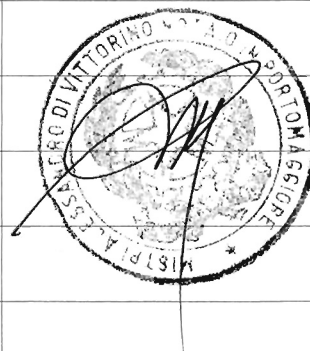
Le premesse e la documentazione di seguito richiamata, anche se non materialmente allegata, ma sottoscritta dalle parti e conservati agli atti dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie, formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

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

1. Tav. 1 Inquadramento generale



	2. Tav. 6 Planimetria di progetto: Sub-stralci con verde e parcheggi pubblici.	
	3. Tav. 9 bis Rete fognatura bianca e nera.	
	4. Tav. 10 bis Rete illuminazione pubblica.	
	5. Relazione tecnico illustrativa - tabella dati – Calcolo delle fognature.	
	6. Norme tecniche edificatorie.	
	7. Documentazione fotografica.	
	8. Computo metrico estimativo.	
	9. Bozza di convenzione.	
	Detti elaborati risultano già depositati e conservati agli atti dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie.	
	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. 2955 del 21.11.2005.	
	ART. 2 - Destinazione urbanistica e norme edilizie	
	La destinazione urbanistica dell'area, attestata dal certificato di destinazione urbanistica, 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 scomputo 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 € 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero) 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. 47/2015, 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. 47 del 10/08/2015 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 apportare 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 il 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 dei 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 a € 71.123,06 (settantunmilacentotrenta virgola zero sei), 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	€ 33.283,78
2. secondo sub-stralcio	€ 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 € 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero) 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.

Atto da me ricevuto e da me personalmente letto ai comparenti, che,
interpellati, lo approvano.

Consta di cinque fogli, debitamente regolarizzati nel bollo, dattiloscritti in
massima parte da persona di mia fiducia e completati di mio pugno, dei
quali occupa facciate intere diciotto e righe dieci fin qui della
diciannovesima.

E così pubblicato, viene sottoscritto, a norma di legge, dai comparenti e da
me Notaio, alle ore 12,00 (dodici).

F.TO LUISA CESARI

F.TO LUCIANO RADAVELLI

F.TO ALESSANDRO MISTRI NOTAIO (L.S.)



Unione dei Comuni Valli e Delizie

Argenta – Ostellato – Portomaggiore
Provincia di Ferrara

NR 47 del 10-08-2015 REGISTRO DELIBERE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA DELL'UNIONE

Seduta Pubblica - Adunanza Straordinaria in 1 convocazione

OGGETTO

PPIP per insediamento residenziale in Boccaleone di Argenta denominato Lott. GARDENIA, approvato con DCC n.64 del 29.09.2005. Rinnovo convenzione e contestuale autorizzazione per la realizzazione in 2 sub stralci con presa d'atto del 1° sub stralcio

L'anno **Duemilaquindici** e questo dì **Dieci** del mese di **Agosto** presso la propria sede legale nel Comune di Portomaggiore in Piazza Umberto I n. 5, a seguito di invito diramato dal Presidente, si è radunata alle ore **11:15**, la Giunta dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie costituita tra i comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore.

All'appello risultano:

Presenti

Fiorentini Antonio
Minarelli Nicola

Assenti

Marchi Andrea

Partecipa la dottoressa *Crivellari Rita* - **Segretario**.

Presiede *Nicola Minarelli* **Presidente dell'Unione**

La presente copia, composta da n. 15 facciate, è conforme, ai sensi dell'art. 18, comma 2, del D.P.R. n. 445/2000 ed all'art. 23, comma 1 del D.Lgs. n. 82/2005, al documento originale sottoscritto con firma digitale, conservato presso questo Ente.

In carta libera per uso amministrativo.

Portomaggiore, il 5 OTT. 2015

Il Segretario
d.ssa Rita Crivellari

LA GIUNTA DELL'UNIONE

Premesso che:

- con deliberazioni C.C. n. 5 in data 18.02.2013, del Comune di Argenta, C.C. n. 6 del 18.02.2013 del Comune di Ostellato e C.C. n. 4 del 18.02.2013 del Comune di Portomaggiore esecutive ai sensi di legge, è stata costituita l'Unione dei Comuni Valli e Delizie tra i Comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore e sono stati approvati Atto costitutivo, Statuto e relativo Piano Strategico;
in data 03.04.2013, con atto n. di rep. 52 racc. n. 37, stipulato a rogito del Notaio Maria Adelaide Amati Marchionni, Via Borgo dei Leoni n.79 c.a.p. 44121 Ferrara, i Sindaci dei Comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore hanno sottoscritto l'Atto costitutivo della nuova Unione Valli e Delizie;
- che con deliberazioni n. 75 in data 23.09.2013 del Consiglio Comunale di Argenta, n. 52 in data 26.09.2013 del Consiglio Comunale di Ostellato, n. 37 in data 26.09.2013 del Consiglio Comunale di Portomaggiore e n. 13 in data 30.09.2013 del Consiglio dell'Unione, dichiarate immediatamente eseguibili, si è provveduto ad approvare le convenzioni per il conferimento all'Unione delle funzioni relative a:
 - Programmazione e pianificazione urbanistica, Edilizia privata, Sistema informativo territoriale, Ambiente,
 - Sportello Unico per le Attività Produttive,
 - Gestione delle risorse umane,
 - Tributi locali;
 - Servizi informativi e telematici (Information and Communication Technology - ICT), dei Comuni e dell'Unione,nonché la "Convenzione tra i Comuni di Argenta, Ostellato, Portomaggiore e l'Unione dei Comuni Valli e Delizie per la concessione all'Unione dei beni immobili, dei beni strumentali e dei beni di consumo" e la "Convenzione tra i Comuni di Argenta, Ostellato, Portomaggiore e l'Unione dei Comuni Valli e Delizie per la gestione dei servizi di supporto dell'Unione".
- la sottoscrizione delle suddette convenzioni è avvenuta in data 01/10/2013 e, che da quella data, l'Unione è divenuta pienamente operativa in relazione alle funzioni alla stessa conferite dai 3 Comuni;

Considerato che

- il Consiglio dell'Unione in data 29/12/2014, con deliberazioni dichiarate immediatamente eseguibili, ha approvato, previa deliberazione dei Consigli Comunali dei Comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore, apposite convenzioni per il conferimento a decorrere dal 01/01/2015 delle seguenti funzioni:
 - Polizia municipale e Polizia Amministrativa locale (Deliberazione C.U. n. 43 del 29.12.2014; convenzione sottoscritta con S.P. 18 del 29/12/2014);
 - Servizi sociali - area minori (Deliberazione C.U. n. 45 del 29.12.2014; convenzione sottoscritta con S.P. 20 del 29/12/2014);
 - Pianificazione di protezione civile e di coordinamento dei primi soccorsi (Deliberazione C.U. n. 44 del 29.12.2014; convenzione sottoscritta con S.P. 19 del 29/12/2014);
 - Servizio di prevenzione e protezione nei luoghi di lavoro (Deliberazione C.U. n. 46 del 29.12.2014; convenzione sottoscritta con S.P. 21 del 29/12/2014);
- il Consiglio dell'Unione con deliberazione n. 47 del 29.12.2014, dichiarata immediatamente eseguibile, previa deliberazione dei Consigli Comunali di Argenta, Ostellato e Portomaggiore, ha approvato la modifica della Convenzione tra i Comuni di Argenta, Ostellato, Portomaggiore e l'Unione dei Comuni Valli e Delizie per la gestione dei servizi di supporto dell'Unione al fine di contemplare la gestione in forma unificata le attività inerenti il "Ciclo della performance" e la "Trasparenza" e che detta modifica è stata sottoscritta in data 29/12/2014 con S.P. n. 22;

Premesso inoltre che:

- nell'ambito del procedimento di formazione, adozione e approvazione dei nuovi strumenti urbanistici (PSC - RUE - POC) di cui alla L.R. 20/2000 il Comune di Argenta ha approvato:

- il Piano Strutturale Comunale (PSC) con delibera di Consiglio Comunale n. 89 del 05.10.2009;
- il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) con delibera di Consiglio Comunale n. n. 90 del 05.10.2009;
- il Piano Operativo Comunale (POC) con delibera di Consiglio Comunale n. 62 del 24.10.2011;
- nel PSC e POC l'area in questione è stata indicata come ambito per nuovi insediamenti in corso di urbanizzazione **ANS1(4)**;

Visti:

- l'istanza presentata dalla Ditta **GARDENIA IMMOBILIARE CINQUE SRL**, sede in via Mameli 42/A, 61121 PESARO, P.IVA 01636890384, assunta al prot. dell'Unione Valli e Delizie n. 15923 del 05/08/2015, inerente il Rinnovo convenzione e contestuale Autorizzazione alla realizzazione in sub-stralci funzionali con presa d'atto del 1° sub-stralcio di piano urbanistico attuativo, ovvero di Piano Particolareggiato di iniziativa privata, in Loc. Boccaleone di Argenta, al fine del completamento delle relative opere di urbanizzazione dell'ambito ANS1(4) sull'area censita al Fg. 88 mappali 431, 432, 433, 434, 437, 445, 498, 500 e 501, della superficie di mq. 5217 catastali;
- la documentazione a corredo dell'istanza in oggetto è costituita dai seguenti elaborati a firma dell'Ing. RIPANTI CARLO con studio in Pesaro:
 1. Tav. 1 Inquadramento generale
 2. Tav. 6 Planimetria di progetto: Sub-stralci con verde e parcheggi pubblici.
 3. Tav. 9 bis Rete fognatura bianca e nera.
 4. Tav. 10 bis Rete illuminazione pubblica.
 5. Relazione tecnico illustrativa - tabella dati - Calcolo delle fognature.
 6. Norme tecniche edificatorie.
 7. Documentazione fotografica.
 8. Computo metrico estimativo.
 9. Bozza di convenzione.

Preso atto che:

- con delibera di Consiglio Comunale di Argenta n. 64 del 29.09.2005 era stato approvato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata di cui al punto precedente;
- l'ambito ANS1(4) risultava classificato dal Piano Regolatore Generale (PRG) quale zona "C1", zona residenziale di espansione, e parte Area di Intervento Unitario (A.I.U.), da attuarsi attraverso l'approvazione di piano particolareggiato;
- in data 03.11.2005 era 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.;
- 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";
- detto Piano Particolareggiato risulta integralmente richiamato dagli strumenti urbanistici vigenti PSC/RUE/POC del Comune di Argenta, giusto ambito "ANS1(4) - Ambiti di nuovo insediamento in corso di urbanizzazione", recependone la normativa di attuazione ed i parametri urbanistici;
- dette opere sono iniziate in data 20/11/2006, come da comunicazione di inizio lavori prot. del Comune di Argenta n.29073/2006, ma non sono ancora ultimate giusto il "Verbale di constatazione, in contraddittorio, dei lavori a tutto il 25.02.2014", sottoscritto in data 27.02.2014 tra la Soc. Gardenia Immobiliare Cinque S.r.l. e il Comune di Argenta, a seguito di sopralluogo al fine di verificare lo stato d'avanzamento dei lavori previsti nella convenzione sopra citata;

Vista la sentenza del Consiglio di Stato, sez. IV, n. 2045 del 06.04.2012, la quale costituisce orientamento giurisprudenziale significativo e chiarificatore per la fattispecie in trattazione, che conferma la perdita di efficacia di un piano urbanistico decorso il termine di 10 anni dalla stipula dell'afferente convenzione, oltre a sancire l'impossibilità di una proroga tacita del

termine di efficacia in conseguenza del rilascio di un titolo abilitativo da parte del Comune o Unione di Comuni (ad esempio il rinnovo del permesso di costruire per il completamento delle opere di urbanizzazione), poiché costituisce avviso pacifico in giurisprudenza che in materia urbanistico edilizia, l'amministrazione può correttamente manifestare la propria volontà soltanto mediante atti aventi la forma scritta e cioè con una nuova convenzione, sempre che sia coerente con le previsioni urbanistiche del territorio comunale, o con un riesame di quella scaduta;

Dato atto che sia nella delibera di Consiglio Comunale di Argenta n.64/2005 sopra richiamata che nella Convenzione del 03/11/2005 non viene indicata la durata della Convenzione, ma si fa riferimento alla durata delle opere di urbanizzazione che avrebbero dovuto essere ultimate, anche a stralci, entro e non oltre cinque anni dall'approvazione del progetto, ovvero entro il 29/09/2010;

Considerato che il recepimento nel RUE-POC di Argenta dei dettami del Piano particolareggiato in questione, non ha determinato variazioni dello stato di fatto a livello di indici e disposizioni urbanistiche, e pertanto è consentito il rinnovo del piano, anche per stralci funzionali, in forma semplificata tramite l'approvazione della sola convenzione ai sensi della summenzionata sentenza, esulando da tutta la procedura di approvazione di un nuovo PUA secondo le disposizioni della LR 20/2000;

Visto il parere favorevole di conformità urbanistica-edilizia del Servizio "Area Urbanistica e Pianificazione" dell'Unione dei Comuni "Valli e Delizie", espresso in data 07/08/15;

Verificata la conformità del piano (PUA) in argomento agli strumenti urbanistici PSC-RUE-POC vigenti del Comune di Argenta;

Visto ed esaminato l'allegato schema di convenzione urbanistica, regolante i rapporti che intercorrono tra l'Unione dei Comuni Valli e Delizie, il Comune di Argenta ed il soggetto attuatore;

Ritenuto pertanto di rinnovare il piano in argomento con l'approvazione dello schema di Convenzione e degli elaborati sopra riportati, in considerazione delle immutate disposizioni urbanistiche attinenti l'ambito ANS1(4), e del fatto che, a fronte dell'istanza di rinnovo, è stata effettuata una nuova valutazione degli interessi sottostanti e compiuta la relativa istruttoria, con rinnovato esercizio del potere discrezionale proprio dell'amministrazione sfociante nell'emissione del presente provvedimento avente autonomia propria rispetto alla convenzione urbanistica ormai scaduta.

Ritenuto pertanto di valutare l'istanza afferente al 1° stralcio funzionale del PUA denominato "LOTTIZZAZIONE GARDENIA", secondo il disposto combinato di cui all'art. 35 della L.R.20/2000, all'art.5 comma 13 lett. b) della L. 106/2011, all'art. IV.31 del vigente RUE e all'art.3.5 del POC.

Visti:

- la L.R. 20/2000, come modificata dalla L.R. 6/09;
- la L.R. 15/2013;
- la L.R. 37/2002;
- il D.Lgs 163/2006;
- la L. 214/2011;
- il D.Lgs 152/2008;
- il PSC-RUE-POC del Comune di Argenta;
- la sentenza del Consiglio di Stato n. 2045 del 06.04.2012.

Visti altresì il cosiddetto Decreto Sviluppo (DM 70/2011), che all'art.5 comma 13 lettera b) prevede l'approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi conformi allo strumento urbanistico da parte della Giunta Comunale anziché del Consiglio Comunale e la sua legge di conversione (L.106 del 12.07.2011), che all'art.5 comma 13 lettera b), riconferma il disposto sopra menzionato, demandandone l'entrata in vigore decorsi sessanta giorni dalla pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della stessa L.106/2011.

Considerato che le funzioni *Programmazione e pianificazione urbanistica, Edilizia privata,*

Sistema informativo territoriale, Ambiente, sono state conferite dal Comune di Argenta all'Unione dei Comuni Valli e Delizie, pertanto organo competente all'approvazione dei Piani Urbanistici è la Giunta dell'Unione.

Visto il parere di regolarità tecnica favorevole espresso dal Dirigente del Settore Programmazione e Pianificazione Urbanistica, ad esito del controllo attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ed il parere di regolarità contabile favorevole espresso dal Segretario del Comune di Argenta in sostituzione del Dirigente del Settore Finanze del Comune di Argenta assente; in forza del decreto sindacale del Comune di Argenta n. 1 del 19.03.2015, attestante la regolarità sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, ai sensi degli articoli 49, 147, comma 1 e 147-bis del Decreto legislativo 18.08.2000 n. 267 e successive modifiche ed integrazioni;

Con voti unanimi e palesi

DELIBERA

1. di **approvare**, secondo il disposto della sentenza del Consiglio di Stato n. 2045 del 06.04.2012 la quale costituisce orientamento giurisprudenziale significativo e chiarificatore per la fattispecie in trattazione, il "Rinnovo della convenzione sottoscritta in data 03.11.2005 tra il Comune di Argenta e la Società Gardenia Immobiliare Cinque S.r.l.";
2. di **autorizzare** la realizzazione in due sub-stralci funzionali, con presa d'atto del 1° sub-stralcio, del piano urbanistico attuativo denominato LOTTIZZAZIONE GARDENIA, ai fini del completamento delle opere di urbanizzazione di cui all'ambito ANS1(4), costituito dai seguenti elaborati cartacei e digitali posti agli atti del Servizio Programmazione e Pianificazione Urbanistica, Edilizia Privata, Sistema Informativo Territoriale, Ambiente dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie, che, pur non essendo allegati materialmente al presente atto, ne costituiscono parte integrante e sostanziale:
 1. Tav. 1 Inquadramento generale.
 2. Tav. 6 Planimetria di progetto: Sub-stralci con verde e parcheggi pubblici.
 3. Tav. 9 bis Rete fognatura bianca e nera.
 4. Tav. 10 bis Rete illuminazione pubblica.
 5. Relazione tecnico illustrativa - tabella dati - Calcolo delle fognature.
 6. Norme tecniche edificatorie.
 7. Documentazione fotografica.
 8. Computo metrico estimativo.
 9. Bozza di convenzione.
3. di **dare atto** che il piano in argomento è altresì costituito dagli elaborati approvati con delibera del Consiglio Comunale di Argenta n.64 del 29.09.2005 ed allegati alla Convenzione del 03.11.2005;
4. di **approvare**, per tutto quanto esposto in premessa, lo schema di convenzione allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale, atto a disciplinare i rapporti che intercorrono tra l'Unione dei Comuni Valli e Delizie, il Comune di Argenta ed il soggetto attuatore in merito alle procedure di attuazione del piano in argomento, dando atto che alla stipula della stessa interverrà, in rappresentanza dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie e del Comune di Argenta, il Dirigente del Servizio Programmazione e Pianificazione Urbanistica, Edilizia Privata, Sistema Informativo Territoriale, Ambiente;
5. di **dare atto**, altresì, che la stipula della Convenzione Urbanistica determinerà l'efficacia del rinnovo del piano, la cui validità sarà di **3 anni** dalla stipula della stessa;
6. di **attribuire** al presente atto deliberativo, ai sensi dell'art. 31 comma 5 della L.R. 20/2000 s.m.i., valore di Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del 1° stralcio funzionale, il quale si intende rilasciato dalla data di stipula della Convenzione in questione, con obbligo di iniziare i lavori entro un anno dal rilascio dell'atto abilitativo ed ultimarli nell'arco della sua validità, e comunque ad ultimarli completamente entro la validità del Piano Urbanistico sopra indicata;
7. di **disporre** affinché si provveda a far eseguire i sotto elencati adempimenti consequenziali ai sensi dell'art. 35 della L.R. 20/2000:
 - deposito agli atti presso il Servizio Programmazione e Pianificazione Urbanistica, Edilizia Privata, Sistema Informativo Territoriale, Ambiente dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie di copia integrale del rinnovo del piano approvato per la libera consultazione;

- pubblicazione integrale del piano sul sito istituzionale dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie ai sensi dell'art.39 del D.Lgs. 33/2013;
- pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul B.U.R. della Regione Emilia Romagna e su un quotidiano a diffusione locale;
- pubblicità dell'avvenuta approvazione sul sito istituzionale del Comune.

UNANIMEMENTE

Decide di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile essendovene l'urgenza ex art. 134/4 del Decreto Legislativo 267/2000.

Firmato in digitale
IL PRESIDENTE
Nicola Minarelli

Firmato in digitale
IL SEGRETARIO
Rita Crivellari

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 Goffredo 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 comparenti 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 alligata, 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 comparenti, 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 sé 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 scomputo 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 dei 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 (settantunomilacentoventitre 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.



Unione dei Comuni Valli e Delizie

Argenta – Ostellato – Portomaggiore
Provincia di Ferrara

Settore proponente: **SETTORE Programmazione Territoriale**

Oggetto: **PPIP per insediamento residenziale in Boccaleone di Argenta denominato Lott. GARDENIA, approvato con DCC n.64 del 29.09.2005. Rinnovo convenzione e contestuale autorizzazione per la realizzazione in 2 sub stralci con presa d'atto del 1° sub stralcio**

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA SU PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Ad esito del controllo sulla regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 49 comma 1° del D.Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni, si esprime **PARERE FAVOREVOLE**.

07-08-2015

F.to in Digitale

Il Dirigente

SETTORE Programmazione Territoriale

- ing. Luisa Cesari -

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. n.445/2000 e dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente su banca dati dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie (FE).



Unione dei Comuni Valli e Delizie

Argenta – Ostellato – Portomaggiore
Provincia di Ferrara

Settore proponente:

Oggetto: **PPIP per insediamento residenziale in Boccaleone di Argenta denominato Lott. GARDENIA, approvato con DCC n.64 del 29.09.2005. Rinnovo convenzione e contestuale autorizzazione per la realizzazione in 2 sub stralci con presa d'atto del 1° sub stralcio**

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE ED ATTESTAZIONE DELLA COPERTURA FINANZIARIA

Ai sensi degli articoli 49, 147, comma 1 e 147-bis del Decreto legislativo 18/08/2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, si attesta la regolarità contabile del presente atto in relazione agli effetti diretti e/o indiretti che lo stesso produce sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente esprimendo parere **FAVOREVOLE**.

Portomaggiore, 10-08-2015

Per il Dirigente del
del Settore Finanze del
Comune di Argenta
Il Segretario generale
Civellari dr.ssa Rita

Copia autentica conforme al suo originale dei miei atti
de testamento firmato a Porto di legge che si rilascia
alla parte, per gli usi di legge.

Portomaggiore, 24 novembre 2015.



[Handwritten signature]