



Unione dei Comuni Valli e Delizie

Argenta – Ostellato – Portomaggiore
Provincia di Ferrara

NR 53 del 09-12-2014 REGISTRO DELIBERE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA DELL'UNIONE

OGGETTO | **Piano Particolareggiato di iniziativa privata per insediamenti artigianali - Ambito ASP1.2 a Portomaggiore in Via Venezuela / Via Brasile - Rinnovo convenzione per ultimazione dei lavori di urbanizzazione**

L'anno **Duemilaquattordici** e questo dì **Nove** del mese di **Dicembre** 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 **12:00**, la Giunta dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie costituita tra i comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore.

All'appello risultano:

Presenti

Marchi Andrea
Minarelli Nicola

Assenti

Fiorentini Antonio

Partecipa la dottoressa *Crivellari Rita* - **Segretario**.
Presiede Nicola Minarelli **Vice Presidente** dell'Unione

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 della Dott.ssa Notaio Maria Adelaide Amati Marchionni, Notaio in Ferrara, i Sindaci dei Comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore hanno sottoscritto l'Atto costitutivo della nuova Unione Valli e Delizie;
- successivamente, con deliberazioni di C.C. n. 60 del 22.07.2013 del Comune di Argenta, n. 40 del 29.07.2013 del Comune di Ostellato e n. 30 del 18.07.2013 del Comune di Portomaggiore, esecutive ai sensi di legge, è stata apportata una modifica statutaria mediante l'inserimento dell'ulteriore funzione da conferire da parte dei Comuni all'Unione rappresentata dai Servizi informativi e telematici (Information and Communication Technology - ICT), dei Comuni e dell'Unione;
- 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, esecutive, si è provveduto ad approvare le convenzioni per il conferimento all'Unione delle seguenti funzioni:
 - *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";*
- successivamente è stata sottoscritta in data 01.10.2013 reg. n. 4 la Convenzione tra i Comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore per il conferimento all'Unione Valli e Delizie della funzione relativa ai servizi di *Programmazione e pianificazione urbanistica, l'Edilizia privata, il Sistema informativo territoriale, l'Ambiente*, approvata con delibera di C.U. n. 13 del 30.09.2013.

Premesso altresì che il comune di Portomaggiore, nell'ambito del procedimento di formazione, adozione e approvazione dei nuovi strumenti urbanistici di cui alla L.R. 20/2000:

- ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) con delibera di Consiglio Comunale n.8 del 15.02.2010;
- ha approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) con delibera di Consiglio Comunale n.9 del 15.02.2010;
- ha approvato il Piano Operativo Comunale (POC) con delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 05.08.2010;
- dal 18.08.2010 i suddetti nuovi strumenti urbanistici, Piano Strutturale Comunale (**PSC**), Regolamento Urbanistico Edilizio (**RUE**) e Piano Operativo Comunale (**POC**), sono entrati in vigore a seguito della pubblicazione sul BURERT dell'avviso di approvazione del POC.

Vista l'istanza presentata dalla ditta "*TIEMME di Baricordi Maurizio e Masini Claudio snc*", assunta al prot. gen. dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie al n. 14195 del 07.10.2014, inerente il rinnovo del Piano Particolareggiato di iniziativa privata per insediamenti artigianali (PPIP) ai fini del completamento delle opere di urbanizzazione di cui all'ambito ASP1.2, sull'area censita catastalmente al foglio 105 mapp. 180-181-182-183-184-185-187-188-189.

Considerato che:

- il comparto in oggetto risultava classificato dal Piano Regolatore Generale (PRG) del comune di Portomaggiore quale zona "D - sottozona D2 - Aree per insediamenti produttivi - zone industriali e artigianali di espansione", da attuarsi attraverso l'approvazione di piano particolareggiato;
- il PPIP per insediamenti produttivi inerente tale comparto è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 121 del 26.09.2002 ed in data 04.10.2002 è stata stipulata la relativa Convenzione Urbanistica tra il Comune di Portomaggiore e la Società TIEMME di Baricordi Maurizio e Masini Claudio s.n.c., atto Notaio Mistri Dr. Alessandro rep. 24621/7247, registrato a Portomaggiore il 15.10.2002 al n.241;
- il Piano Particolareggiato è stato integralmente ripreso nel RUE-POC, giusto ambito "ASP1.2 - Ambiti specializzati per attività produttive: zone edificate o in corso di edificazione sulla base di PUA", recependone la normativa di attuazione ed i parametri urbanistici.

Dato atto che

- nella delibera di Consiglio Comunale n. 121/2002, a norma di legge, veniva indicato il termine di 10 anni dalla stipula della convenzione per l'attuazione del piano particolareggiato di iniziativa privata
- tale termine risulta scaduto dalla data del 04.10.2012, ossia ad anni 10 dalla stipula della summenzionata convenzione urbanistica.

Preso atto delle motivazioni addotte dalla Società "TIEMME di Baricordi Maurizio e Masini Claudio snc" a giustificazione della mancata ultimazione dei lavori in tempi utili, che fanno capo al periodo di difficoltà in cui versa attualmente il mercato immobiliare ed a cause contingenti non dovute alla volontà dei proprietari, che sono così stati costretti ad operare in diverse direzioni.

Vista la sentenza del Consiglio di Stato n. 3969 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 (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 coerente con le previsioni urbanistiche del territorio comunale, o con un riesame di quella scaduta.

Considerato che il recepimento nel RUE-POC dei dettami del PPIP vigente, non ha determinato variazioni dello stato di fatto a livello di indici e disposizioni urbanistiche, e pertanto è consentito il rinnovo del piano 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.

Vista la documentazione a corredo dell'istanza di rinnovo del PPIP, a firma dell'Ing. Enrichetta Guerra, costituita da:

- Relazione tecnico-illustrativa
- Computo metrico estimativo con riferimento alle opere da ultimare
- Bozza della convenzione urbanistica.

Visto il parere favorevole di conformità urbanistico-edilizia del Servizio Programmazione e Pianificazione Urbanistica, Edilizia Privata, Sistema Informativo Territoriale, Ambiente dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie, espresso in data 23.10.2014.

Verificata la conformità del PPIP in argomento agli strumenti urbanistici PSC-RUE-POC vigenti del Comune di Portomaggiore.

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 Portomaggiore ed il soggetto attuatore.

Ritenuto pertanto di rinnovare il PPIP in argomento con la sola approvazione dello schema di convenzione, in considerazione delle immutate disposizioni urbanistiche attinenti l'ambito ASP1.2, 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.

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 Portomaggiore;
- la sentenza del Consiglio di Stato n. 3969 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, Sportello Unico per le Attività Produttive*, sono state conferite dal Comune di Portomaggiore 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 Dirigente del *Settore Finanze* del Comune di Portomaggiore, 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. 3969 del 06.04.2012, la quale costituisce orientamento giurisprudenziale significativo e chiarificatore per la fattispecie in trattazione, il rinnovo del Piano Particolareggiato di iniziativa privata per insediamenti artigianali (PPIP) ai fini del completamento delle opere di urbanizzazione di cui all'ambito ASP1.2, presentato Società "*TIEMME di Baricordi Maurizio e Masini Claudio snc*", 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:
 - Relazione tecnico-illustrativa
 - Computo metrico estimativo con riferimento alle opere da ultimare
 - Bozza della convenzione urbanistica.
- 2.** di **dare atto** che il PPIP in argomento è altresì costituito dagli elaborati approvati con delibera del Consiglio Comunale di Portomaggiore n. 121 del 26.09.2002, posti agli atti del *Servizio Programmazione e Pianificazione Urbanistica, Edilizia Privata, Sistema Informativo Territoriale, Ambiente* dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie;
- 3.** 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 Portomaggiore ed il soggetto attuatore in merito alle procedure di attuazione del PPIP in argomento, dando atto

che alla stipula della stessa interverrà in rappresentanza dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie Comune il Dirigente del *Servizio Programmazione e Pianificazione Urbanistica, Edilizia Privata, Sistema Informativo Territoriale, Ambiente*;

4. di **dare atto altresì** che la stipula della Convenzione Urbanistica determinerà l'efficacia del rinnovo del PPIP, la cui validità sarà di 10 anni dalla stipula della stessa;
5. di **disporre** affinché si provveda a far eseguire i sottoelencati 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.

SCHEMA DI CONVENZIONE

CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL P.U.A. PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI UBICATO A PORTOMAGGIORE IN VIA VENEZUELA / VIA BRASILE, 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 PORTOMAGGIORE, con sede a Portomaggiore in Piazza Umberto I cn.5 (cf. 00292080389), rappresentato dall'Ing. CESARI LUISA in qualità di dirigente del *Settore Tecnico*, nel seguito del presente atto denominato come "*Comune*"

3. Soc. TIEMME di Baricordi Maurizio e Masini Claudio s.n.c. (cod. fisc. n. 00400190385), avente sede a Portomaggiore in via Venezuela n° 26, in persona del legale rappresentante in carica sig. Masini Claudio nato a Portomaggiore il 03.10.1955, 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. AR1971602 rilasciata dal Comune di Portomaggiore in data 31.05.2010, 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 comparenti,

SI PREMETTE

- che l' Ing. Luisa 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. 9 del 01/10/2013 per dare esecuzione alla Delibera della Giunta dell'Unione in data n. (delibera di approvazione del rinnovo 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. Luisa Cesari interviene ed agisce nel presente atto, non in proprio, ma esclusivamente nella sua qualità di dirigente del settore "*Servizi al Territorio, Urbanistica Ambiente*" del Comune di Portomaggiore, in forza del Decreto Sindacale n. 16 del 11.07.2006 per dare esecuzione alla Delibera della Giunta dell'Unione in data n., 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 in questo atto la Soc. TIEMME di Baricordi Maurizio e Masini Claudio s.n.c. 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 Portomaggiore ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) con delibera di Consiglio Comunale n.8 del 15.02.2010;

- che il Comune di Portomaggiore ha approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) con delibera di Consiglio Comunale n.9 del 15.02.2010;

- che il Comune di Portomaggiore ha approvato il Piano Operativo Comunale (POC) con delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 05.08.2010;

- che la Soc. TIEMME di Baricordi Maurizio e Masini Claudio s.n.c. è proprietaria di un terreno

distinto al N.C.T. del Comune di Portomaggiore al Foglio 105, mappali 180, 181, 182, 183, 184, 185, 187, 188 e 189, della superficie di mq. 12.780 catastali, con ubicazione a Portomaggiore in Via Venezuela / Via Brasile;

– che l'area in oggetto era classificata dal PRG quale zona "D" sottozona D2 "Aree per insediamenti produttivi – zone industriali e artigianali di espansione", da attuarsi attraverso l'approvazione di piano particolareggiato;

– che con delibera di Consiglio Comunale n. 121 del 26.09.2002 è stato approvato il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per insediamenti produttivi di cui al punto precedente;

– che in data 04.10.2002 è stata stipulata la relativa Convenzione Urbanistica tra il Comune di Portomaggiore e la Società TIEMME di Baricordi Maurizio e Masini Claudio s.n.c., atto Notaio Mistri Dr. Alessandro rep. 24621/7247, registrato a Portomaggiore il 15.10.2002 al n.241;

– che nella delibera di C.C. n. 121/2002, punto 2) del deliberato, viene indicato il termine di 10 anni dalla stipula della convenzione per l'attuazione del piano particolareggiato di iniziativa privata;

– che detto Piano Particolareggiato risulta integralmente richiamato dagli strumenti urbanistici vigenti PSC/RUE/POC, giusto ambito "ASP1.2 – Ambiti specializzati per attività produttive: zone edificate o in corso di edificazione sulla base di PUA"

– che in data 07.10.2014, prot. gen. dell'Unione n. 14195 la Soc. TIEMME di Baricordi Maurizio e Masini Claudio s.n.c., ha presentato richiesta di rinnovo della convenzione urbanistica, stante la decadenza dei termini per l'attuazione del piano in argomento;

– che con Delibera di Giunta Unione n. del, veniva accolta la suddetta richiesta di rinnovo ed approvato il nuovo schema di convenzione urbanistica.

4. 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 rinnovo della Convenzione Urbanistica di cui al Piano Urbanistico Attuativo in argomento, di seguito denominato PUA, è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazione tecnica descrittiva
- Computo metrico estimativo
- Schema di convenzione urbanistica.

Per i restanti elaborati tecnico-documentali si richiamano quelli approvati con Delibera C.C. del comune di Portomaggiore n. 121 del 26.09.2002, già oggetto del Permesso di Costruire n. 05466 del 31.01.2006, successiva proroga n. 455 del 03.12.2008 e successivo Permesso di Costruire per ultimazione lavori n. 47 del 31.05.2010.

ART. 2 - Destinazione urbanistica e norme edilizie

La destinazione urbanistica dell'area, attestata dal certificato di destinazione urbanistica, omessane la lettura per dispensa avutane dai comparenti, che dichiarano di ben conoscere il contenuto ed approvarlo, è quella del POC vigente e per quanto riguarda le Norme Tecniche di Attuazione si osserveranno quelle del piano approvato con Delibera C.C. del comune di Portomaggiore n. 121 del 26.09.2002.

ART. 3 - Opere di urbanizzazione

Il Promotore si obbliga per se 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:

- reti dei pubblici servizi (fognatura, illuminazione, acquedotto, corrente elettrica, ecc.);
- strade e marciapiedi (STR) mq. 364
- parcheggi pubblici (P1) mq. 788
- verde pubblico attrezzato (U) mq. 1.280

- b) cedere a titolo gratuito al Comune**, con le modalità indicate dal successivo art.9, le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione, per una superficie complessiva di mq. 2.432;
- c) cedere al Comune**, senza alcun altro corrispettivo, se non lo scomputo di cui ai successivi punti, le opere di urbanizzazione realizzate descritte alla precedente lettera a). La cessione dovrà avvenire con le modalità indicate dal successivo art.9;
- d) presentare** a copertura della completa e corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione con i relativi sedimi, idonea garanzia finanziaria di cui al successivo art. 9;
- e)** realizzare tali opere secondo il progetto approvato con delibera di C.C. n. 121 del 26.09.2002, 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

Le opere di urbanizzazione elencate e descritte al precedente art. 3 dovranno essere abilitate mediante Permesso di Costruire per completamento dei lavori, da richiedere entro un anno dalla stipula del presente atto, ed i lavori dovranno iniziare entro un anno dal rilascio del permesso di costruire stesso e ed ultimati nell'arco di validità del permesso, salvo proroga che potrà essere accordata per cause di forza maggiore, e comunque ultimate completamente entro la validità del piano particolareggiato, pari a 10 anni dalla data di stipula della presente convenzione.

ART. 5 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione

Le opere dovranno essere eseguite conformemente al progetto approvato con delibera di C.C. n. 121 del 26.09.2002, di cui ai precedenti articoli, 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 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 l'*Unione*, costituiscono automatico aggiornamento del presente atto d'obbligo. 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 d'obbligo, 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, allegando:

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

L'Unione:

- 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;
- 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. 11.

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. 11, 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 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 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

Il *Promotore* ha costituito una **cauzione** dell'importo di €. 120.935,97 (centoventimilanovecentotrentacinque/97) pari al 100% della spesa presunta per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, come da preventivo di spesa estimativo allegato al Piano, mediante polizza di Assicurazione/Bancaria n. del della compagnia/banca a garanzia della piena esecuzione dei lavori e loro manutenzione.

Nell'ipotesi di **inadempienza** delle obbligazioni assunte, il *Promotore* autorizza il *Comune* a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale od extragiudiziale da chiunque notificata e con l'esonero da qualsiasi responsabilità o qualunque titolo per i pagamenti o preliminari che il *Comune* avrà a fare.

Il *Comune* libererà la garanzia e 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.

La fidejussione sarà, previo espresso consenso del *Comune*, ridotta proporzionalmente in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione, sempre subordinate al costo effettivo delle opere residue, valutate in base all'eventuale mutato valore della moneta, secondo gli indici ufficiali. Il *Comune* si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori in sostituzione dei lottizzanti, a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai regolamenti in vigore, quando essi non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il *Comune* abbia richiamato in mora, con un preavviso non inferiore in ogni caso a due mesi.

ART. 11 - Permessi di costruire dei singoli edifici

L'edificazione degli edifici nei singoli comparti, deve avvenire con regolare richiesta di Permesso di Costruire che può essere rilasciato prima della realizzazione delle opere di urbanizzazione, 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.

I Permessi di Costruire relativi al 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 da parte del *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 *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 alla presente convenzione.

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*, prima del rilascio del Permesso di Costruire per completamento dei lavori relativi alla lottizzazione.

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.

Firmato in digitale
IL VICE PRESIDENTE
Nicola Minarelli

Firmato in digitale
IL SEGRETARIO
Rita Crivellari

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: **SETTORE Programmazione Territoriale**

Oggetto: **Piano Particolareggiato di iniziativa privata per insediamenti artigianali - Ambito ASP1.2 a Portomaggiore in Via Venezuela / Via Brasile - Rinnovo convenzione per ultimazione dei lavori di urbanizzazione**

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**.

Portomaggiore, 05-12-2014

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: **Piano Particolareggiato di iniziativa privata per insediamenti artigianali - Ambito ASP1.2 a Portomaggiore in Via Venezuela / Via Brasile - Rinnovo convenzione per ultimazione dei lavori di urbanizzazione**

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, 09-12-2014

F.to in Digitale

Il Dirigente Settore Finanze Comune Portomaggiore
Marina Zeccoli

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).