



Dott. LUCA MONTALTI
NOTAIO

Repertorio n. 466

Raccolta n. 374

CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL P.U.A. DENOMINATO ASP2(7) DI VIA IMPERIALE A SANTA MARIA CODIFIUME, AVENTE AD OGGETTO OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DI IMPORTO INFERIORE ALLA SOGLIA DI CUI ALL'ART. 35 COMMA 1 LETTERA A) DEL D.L. 50/2016 CODICE DEI CONTRATTI.

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2017 (duemiladiciassette)

oggi 22 (ventidue) del mese di marzo

in Baricella, Piazza Carducci n. 5.

DAVANTI a me **Dott. LUCA MONTALTI**, Notaio in Baricella, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Bologna, si sono costituiti i signori:

CESARI Ing. LUISA, nata ad Argenta il 22 gennaio 1959, domiciliata per la carica in Portomaggiore, Piazza Umberto I n. 5;

ZANETTI ANDREA, nato ad Argenta il 18 marzo 1951, domiciliato per la carica ad Argenta, frazione Santa Maria Codifiume, Via dell'Artigianato n. 5;

NARDI FAUSTO, nato a Bologna il 13 ottobre 1958, domiciliato per la carica ad Argenta, frazione Santa Maria Codifiume, Via dell'Artigianato n. 10;

MONARI NICOLA, nato a Portomaggiore il 26 settembre 1979, domiciliato per la carica ad Argenta, frazione Santa Maria Codifiume, Via dell'Artigianato n. 4/A.

Comparenti della cui identità personale io Notaio sono certo.

Premettono i comparenti:

- che l'Ing. Luisa Cesari, interviene ed agisce nel presente atto non in proprio ma nella sua qualità:

a) di Dirigente del Settore Programmazione Territoriale dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie, con sede in Portomaggiore, Piazza Umberto I n. 5, C.F. 93084390389, in forza del Decreto Presidenziale n. 3 del 14 giugno 2016 per dare esecuzione alla Delibera della Giunta in data 16 dicembre 2016;

b) di Dirigente del Settore Opere Pubbliche e Patrimonio del Comune di Argenta, con sede in Argenta, Piazza Giuseppe Garibaldi n. 1, C.F. 00315410381, in forza del Decreto Sindacale N. 3 del 7 marzo 2017 per dare esecuzione alla Delibera dell'Unione sopracitata;

- che il signor Zanetti Andrea interviene ed agisce nel presente atto non in proprio ma esclusivamente quale Presidente del Consiglio di Amministrazione e come tale legale rappresentante della Società "**ZANETTI IMMOBILIARE S.R.L.**", con sede in Argenta, frazione Santa Maria Codifiume, Via dell'Artigianato n. 5, capitale sociale euro 10.000, interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Ferrara con il numero e codice fiscale 01771340385, R.E.A. N. FE-196462, a quanto appresso autorizzato in virtù dei poteri a lui attribuiti dal Consiglio di Amministrazione con deliberazione in data 18 gennaio 2017;

- che il signor Nardi Fausto interviene ed agisce nel presente atto non in proprio ma esclusivamente quale unico Socio Accomandatario e come tale legale rappresentante della Società "**NARDI EUROSCAVI S.A.S. DI NARDI FAUSTO & C.**", con sede in Argenta, frazione Santa Maria Codifiume in via dell'Artigianato n. 10, iscritta nel registro delle Imprese di Ferrara con il numero e codice fiscale 01772970388, R.E.A. N. FE-196561, a quanto appresso autorizzato in virtù dei poteri a lui attribuiti dai vigenti patti sociali;

- che il signor Monari Nicola interviene ed agisce nel presente atto non in proprio ma esclusivamente quale Amministratore Unico e come tale legale rappresentante della

Registrato all'Agenzia
delle Entrate - Ufficio
Territoriale di Bologna 1
il 03/04/2017
al n. 5793
Serie 1T
corrisposti euro 355,00

Trascritto a FERRARA
il 03/04/2017
all'art. 3805

Società "**MONARI S.R.L.**", con sede in Argenta, frazione Santa Maria Codifiume, Via dell'Artigianato n. 4/A, capitale sociale euro 20.000, interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Ferrara con il numero e codice fiscale 01901710382, R.E.A. N. FE-208301, a quanto appresso autorizzato in virtù dei poteri a lui attribuiti dallo Statuto sociale vigente;

- che le Società suddette nel seguito del presente atto, per brevità, saranno anche indicate come "**Promotori**";

- che l'Unione dei Comuni Valli e Delizie e il Comune di Argenta nel seguito del presente atto, per brevità, saranno anche indicati rispettivamente come "**Unione**" e "**Comune**".

Premettono altresì i Comparenti:

- che in questo atto i Promotori intervengono come proprietari e si assumono 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 5 ottobre 2009;

- che il Comune di Argenta ha approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) con delibera di Consiglio Comunale n. 90 del 5 ottobre 2009;

- che il Comune di Argenta ha approvato il Piano Operativo Comunale (POC) con delibera di Consiglio Comunale n. 62 del 24 ottobre 2011;

- che la Società "**ZANETTI IMMOBILIARE S.R.L.**" è proprietaria di un terreno posto in Comune di Argenta e distinto nel Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 37, mappale 397, della superficie di mq. 2477 catastali, in confine con pista ciclabile pubblica, residue ragioni della società "Zanetti Immobiliare S.r.l.", ragioni della società "Monari S.r.l." e forse altri e proprietaria per la quota del 50% (cinquanta per cento) di un altro terreno posto come sopra e distinto nel Catasto dei Terreni del Comune di Argenta al Foglio 37, mappale 400, della superficie di mq. 9000 catastali, in confine con pista ciclabile pubblica, ragioni Bragaglia, ragioni della società "Monari S.r.l.", residue ragioni della società "Zanetti Immobiliare S.r.l." e forse altri;

- che la Società "**NARDI EUROSCAVI S.A.S. DI NARDI FAUSTO & C.**" è proprietaria per la residua quota del 50% (cinquanta per cento) del sopra citato terreno distinto nel Catasto dei Terreni del Comune di Argenta al Foglio 37, mappale 400, della superficie di mq. 9000 catastali, in confine con pista ciclabile pubblica, ragioni Bragaglia, ragioni della società "Monari S.r.l.", ragioni della società "Zanetti Immobiliare S.r.l." e forse altri;

- che la Società "**MONARI S.R.L.**" è proprietaria di un terreno posto in Comune di Argenta e distinto nel Catasto dei Terreni di detto Comune al Foglio 37, mappale 398, della superficie di mq. 3205 catastali, in confine con ragioni Bragaglia, ragioni Leoni - Bozzen, ragioni della società "Monari S.r.l.", ragioni della società "Zanetti Immobiliare S.r.l." e forse altri;

- che dette aree risultano interamente inserite nel primo POC approvato, giusta scheda progetto **n. ASP2(7) di Via Imperiale a Santa Maria Codifiume**;

- che l'edificazione in tale zona è subordinata all'approvazione di Piano Urbanistico Attuativo (PUA), il tutto presentato in osservanza alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, nonché della L.R. 20/2000 e successive modificazioni ed integrazioni;

- che il PUA, redatto dal Geom. Lombardi Gian Battista (C.F. LMB GBT 65A19 A393D) e dall'Ing. Salicini Clara (C.F. SLC CLR 76P63 A785Y), con studio in Baricella via Europa n. 17, è stato presentato dalle Società "ZANETTI IMMOBILIARE S.R.L.", "NARDI EUROSCAVI S.A.S. DI NARDI FAUSTO & C." e "MONARI S.R.L." in data 25 marzo

2014 al prot. Unione n. 4419, successivamente integrato in data 5 settembre 2014, con prot. Unione n. 12623, ed in data 5 novembre 2014 con prot. Unione n. 15783 e che l'aspetto tecnico-urbanistico della soluzione presentata è stato esaminato dalla "Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio", la quale ha espresso parere Favorevole in data 9 aprile 2014;

- che con delibera della Giunta dell'Unione n. 80 del 16 dicembre 2016, immediatamente esecutiva, veniva approvato il progetto e lo schema di convenzione relativi al PUA in oggetto.

Tutto ciò premesso e ratificato, fra le parti si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1 - Premesse ed allegati

Le premesse, gli elaborati e la documentazione di seguito richiamati, anche se non materialmente allegati, ma sottoscritti dalle parti che dichiarano di ben conoscerne il contenuto, sono conservati agli atti dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie e formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Il Piano Urbanistico Attuativo, di seguito denominato PUA, è costituito dai seguenti elaborati:

TAVOLA N. 1: Rilievo plano-altimetrico stato di fatto, documentazione fotografica, stralcio PSC, stralcio RUE, stralcio estratto di mappa (prot. N. 12623 del 5 settembre 2014);

TAVOLA N. 2: Planimetria urbanistica di progetto (prot. N. 12623 del 5 settembre 2014);

TAVOLA N. 3: Rete illuminazione pubblica, verde pubblico, rifiuti solidi urbani e segnaletica - con nulla osta di SOELIA S.p.A. (prot. N. 12623 del 5 settembre 2014);

TAVOLA N. 4: Particolari costruttivi - con nulla osta di SOELIA S.p.A. (prot. N. 12623 del 5 settembre 2014);

TAVOLA N. 5: Rete idrica (prot. N. 12623 del 5 settembre 2014);

TAVOLA N. 6: Rete fognaria: acque bianche e nere, particolari (prot. N. 12623 del 5 settembre 2014);

TAVOLA N. 7: Rete energia elettrica (prot. N. 12623 del 5 settembre 2014);

TAVOLA N. 8 : Rete telefonica (prot. N. 4419 del 25 marzo 2014);

TAVOLA N. 9: Rete gas - con nulla osta di SOELIA S.p.A. (prot. N. 12623 del 5 settembre 2014);

TAVOLA N. 10: Vasca di accumulo: planimetria, sezioni, profilo altimetrico, sezioni - con nulla osta del Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara (prot. N. 12623 del 5 settembre 2014);

TAVOLA N. 11: Planimetria e particolare passo carraio (prot. N. 12623 del 5 settembre 2014);

TAVOLA N. 12: Adempimenti normativa in materia di barriere architettoniche - D.P.R. 503/96, planimetria e sezione (prot. N. 12623 del 5 settembre 2014);

TAVOLA N. 13: Profili del comparto (prot. N. 12623 del 5 settembre 2014);

ALLEGATO A: Schema di convenzione urbanistica (prot. N. 4419 del 25 marzo 2014);

Planimetria in formato A3 con indicazione delle superfici delle aree da cedere al Comune di Argenta (prot. N. 12623 del 5 settembre 2014);

ALLEGATO B: Visure catastali - Estratto di mappa (prot. N. 4419 del 25 marzo 2014);

ALLEGATO B1: Relazione tecnica illustrativa. Norme tecniche d'attuazione (prot. N. 6206 del 25 marzo 2016);

ALLEGATO C: Relazione di calcolo idraulico (prot. N. 12623 del 5 settembre 2014);

ALLEGATO D: Rapporto preliminare ai fini della valutazione ambientale strategica. Valutazione di compatibilità del piano con le esigenze di protezione civile (prot. N. 6206 del 25 marzo 2016);

ALLEGATO E: Capitolato - descrizione delle opere (prot. N. 12623 del 5 settembre 2014);

ALLEGATO F: Computo metrico estimativo (prot. N. 12623 del 5 settembre 2014);

ALLEGATO G: Relazione adempimenti normativa in materia di barriere architettoniche - D.P.R. 503/96 (prot. N. 12623 del 5 settembre 2014)

ALLEGATO H: Relazione riassuntiva di rispondenza con la scheda di comparto ASP2(7) civile (prot. N. 6206 del 25 marzo 2016);

RELAZIONE TECNICA D'IMPATTO ACUSTICO PREVISIONALE (prot. N. 4419 del 25 marzo 2014);

RELAZIONE DI CARATTERIZZAZIONE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DI I-II LIVELLO COME DA CONTENUTI NELL'ATTO D'INDIRIZZO 112: 2 maggio 2007 (prot. N. 4419 del 25 marzo 2014);

Calcolo illuminotecnico impianto di illuminazione stradale (prot. N. 12623 del 5 settembre 2014).

Il Permesso di Costruire, di seguito denominato PdC, è costituito dai seguenti elaborati:

- Domanda di Permesso di costruire completa di atto di notorietà ed asseverazione del progettista (prot. N. 12623 del 5 settembre 2014);

- Fascicolo dell'intervento (prot. N. 12623 del 5 settembre 2014);

- Asseverazione. Modulo MUR AI/D1 (prot. N. 12623 del 5 settembre 2014);

- Elenco proprietari confinanti con fosso di guardia del condotto "E" e del condotto "Leona" (prot. N. 12623 del 5 settembre 2014);

- Dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di barriere architettoniche (prot. N. 12623 del 5 settembre 2014);

- Dichiarazione d'uso dei suoli delle tre ditte (prot. N. 6206 del 25 marzo 2016).

ART. 2 - Destinazione urbanistica e norme edilizie

La destinazione urbanistica dell'area, attestata dal certificato di destinazione urbanistica che è stato rilasciato dall'Unione dei Comuni Valli e Delizie in data 9 febbraio 2017, che le parti dichiarano di ben conoscere, è quella risultante dal POC vigente del Comune di Argenta; per quanto riguarda le Norme Tecniche di Attuazione si osserveranno quelle del PUA approvato.

ART. 3 - Accordo di pianificazione

Nella presente convenzione urbanistica si intendono interamente trasfusi tutti gli obblighi scaturenti dall'accordo di pianificazione sottoscritto fra le Società "**ZANETTI IMMOBILIARE S.R.L.**", "**NARDI EUROSCAVI S.A.S. DI NARDI FAUSTO & C.**" e "**MONARI S.R.L.**" ed il Comune di Argenta il 17 giugno 2010 con l'atto ricevuto dal Segretario Generale del Comune di Argenta, Dr.ssa Ornella Cavallari, Repertorio n. 10091.

ART. 4 - Opere di urbanizzazione

I Promotori si obbligano per loro e per i loro 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. 2171;

- parcheggi pubblici (P1) mq. 1073;

- superficie permeabile (U+U2) mq. 2310;

b) cedere a titolo gratuito al Comune con le modalità indicate dal successivo art. 10, le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione, di circa mq. 3244 e le aree costituenti dotazioni ambientali, pari a circa mq. 2310, per una superficie complessiva di mq. 5554;

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. 10;

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. 11;

e) realizzare tali opere secondo il progetto esecutivo su cui si è espresso favorevolmente il competente Servizio Lavori Pubblici del Comune, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto in materia di opere pubbliche, nonché alle specifiche discipline vigenti ed alle indicazioni che forniranno i Servizi tecnici comunali e dell'Unione competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati durante l'esecuzione dei lavori;

f) osservare e fare osservare norme e regolamenti di cui al D.Lgs. 81/2008 e successive modifiche e integrazioni;

g) eseguire a propria cura e spese il collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione, secondo quanto previsto dal successivo art. 9.

ART. 5 - Progettazione delle opere di urbanizzazione

La realizzazione delle opere di urbanizzazione elencate e descritte al precedente art. 4 non necessita di titolo abilitativo, in quanto il PUA stesso assume valenza di Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 4 dell'Accordo di pianificazione di cui all'art.3 della presente convenzione. Le eventuali varianti al permesso di costruire potranno essere rilasciate senza necessità di pronunce deliberative.

Il **progetto esecutivo** delle opere stesse, su cui è stato ottenuto preventivamente il parere favorevole del competente Servizio Lavori Pubblici del Comune, è parte integrante degli elaborati di PUA, ed è così composto:

- relazione tecnico-descrittiva;

- elaborati grafici in scala idonea per una completa comprensione delle opere da realizzare;

- relazioni specialistiche (geologica, geotecnica, idrologica, idraulica, sismica);

- dimensionamento e calcoli delle strutture e degli impianti;

- elaborato riportante le aree da cedere;

- computo metrico estimativo.

ART. 6 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione

Le opere dovranno essere eseguite conformemente ai progetti esecutivi sui quali il competente Servizio Lavori Pubblici del Comune si è espresso favorevolmente, di cui ai precedenti articoli, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto in materia di opere pubbliche, 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 obbli-

ghi 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 dei Promotori fino a quando le opere stesse non saranno cedute al Comune. Sarà pure a carico dei Promotori la responsabilità civile per eventuali danni a terzi.

I Promotori si obbligano 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. 7 — 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 i Promotori e l'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. 8 — Collaudo delle opere di urbanizzazione

I **Promotori** si impegnano 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 dai Promotori.

All'Unione spetta l'individuazione del collaudatore di tutte le opere, mentre gli oneri finanziari sono a carico dei Promotori. L'Unione ha tempo 3 (tre) mesi a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori per procedere al collaudo delle opere stesse.

Trascorsi 6 (sei) 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 dai Promotori.

L'approvazione del collaudo dovrà essere effettuata dall'Unione previo recepimento del parere favorevole del competente Servizio Lavori Pubblici del Comune ed i **Promotori si impegnano** ad eliminare difetti e/o difformità rispetto al progetto esecutivo eventualmente rilevati in sede di collaudo, consapevoli 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 cemento armato/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. Ferma restando la responsabilità del soggetto attuatore per eventuali difetti o difformità di esecuzione, con la sottoscrizione di tale verbale verrà trasferito al Comune l'onere della manutenzione ordinaria. In tali ipotesi resta inteso che il completamento delle operazioni di collaudo resta a carico dei Promotori che ne sono responsabili 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 dei Promotori, 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 dei Promotori ed a spese del medesimo. In tale ipotesi l'Unione comunica ai Promotori, 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 dei Promotori, alla scadenza del predetto termine, il Comune si potrà sostituire ai medesimi 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. 9 – Manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria

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

Relativamente alle aree destinate a verde pubblico, la manutenzione delle stesse sarà a carico dei Promotori per ulteriori 12 (dodici) 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. 10 - 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 4, risultanti da idoneo tipo di frazionamento, da redigere preventivamente a cura dei Promotori, 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 (tre) mesi da tale espletamento. Le spese complessive restano interamente a carico dei Promotori.

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 i Promotori, sottoscrivendo il presente atto, dichiarano 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 i Promotori dovranno 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. 11 - Garanzie finanziarie

I Promotori hanno costituito una cauzione dell'importo di euro 282.000 (duecentottantaduemila) pari al 100% (cento per cento) della spesa presunta per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, mediante polizza fidejussoria n. 2017/50/2418658 del 2 febbraio 2017 della Compagnia "Società Reale Mutua di Assicurazioni", Agenzia di Molinella, a garanzia della piena esecuzione dei lavori e loro manutenzione.

Nell'ipotesi di inadempienza delle obbligazioni assunte, i Promotori autorizzano 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. 10 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, e nel limite massimo dell'80% (ottanta per cento) dell'iniziale importo garantito. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori in sostituzione dei Promotori a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai regolamenti in vigore, quando essi non vi abbiano provveduto tempestivamente e l'Unione abbia richiamato in mora, con un preavviso non inferiore in ogni caso a due mesi.

ART. 12 - 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. 13 - Contributo per gli oneri di urbanizzazione

I Promotori ai sensi dell'art. 4 della presente Convenzione assumono 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 degli stessi Promotori, 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 L.R. 15/2013 e successive modifiche ed integrazioni, non assolto dai Promotori, graveranno sul richiedente il Permesso di Costruire relativo ad ogni singolo lotto.

ART. 14 - Trasferimento dei lotti ed obblighi a carico dei singoli acquirenti

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

ART. 15 – 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. 16 - Controversie

La risoluzione di eventuali controversie relative all'osservanza degli obblighi della presente Convenzione dovrà essere rimessa alla competente Autorità giudiziaria. Resta pertanto esclusa, nei limiti di Legge, la competenza arbitrale.

ART. 17 - 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 dei Promotori che dai loro 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.

ART. 18 - Trascrizioni spese e benefici fiscali

La presente Convenzione dovrà essere integralmente trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spese dei Promotori, prima della comunicazione di inizio lavori relativi alla lottizzazione.

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico dei Promotori che invocano 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 dei Promotori o dei loro 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.

Io Notaio ho letto alle parti che l'hanno approvato quest'atto scritto con mezzi elettro-

nici da persona di mia fiducia e completato di mia mano su sette fogli per ventiquattro
intere pagine e parte della venticinquesima pagina e che viene sottoscritto alle ore 12
(dodici).

Firmato: Luisa Cesari

" : Zanetti Andrea

" : Nardi Fausto

" : Monari Nicola

" : LUCA MONTALTI Notaio

Copia informatica di documento analogico

ai sensi dell'art. 22 D.Lgs. 7 marzo 2005 n. 82

Io sottoscritto **Dott. LUCA MONTALTI**, Notaio in Baricella, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Bologna, certifico che la presente copia su supporto informatico è conforme all'originale del documento su supporto cartaceo esistente nella raccolta dei miei atti.

Baricella, 4 maggio 2017.

file firmato digitalmente dal Notaio Luca Montalti