

SCHEMA DI CONVENZIONE

CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL P.U.A. DENOMINATO ASP2(7) DI VIA IMPERIALE A SANTA MARIA CODIFIUME, AVENTE 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

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:

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

Soc. "**ZANETTI IMMOBILIARE S.R.L.**" (C.F. e P. IVA: **01771340385**), avente sede nel Comune di Argenta a **Santa Maria Codifiume** in via **dell'Artigianato n. 5**, in persona del legale rappresentante in carica sig. **ZANETTI ANDREA**, 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, della cui identità personale, qualifica e capacità di agire, mi sono accertato mediante carta d'identità N. AR1962588 rilasciata dal Comune di ARGENTA in data 05/09/2008, in corso di validità;

Soc. "**NARDI EUROSCAVI S.A.S. DI NARDI EUROSCAVI E C.**" (C.F. e P. IVA: **01772970388**), avente sede nel Comune di Argenta a **Santa Maria Codifiume** in via **dell'Artigianato n. 10**, in persona del legale rappresentante in carica Sig. **NARDI FAUSTO**, 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, della cui identità personale, qualifica e capacità di agire, mi sono accertato mediante carta d'identità N. AT6759573 rilasciata dal Comune di ARGENTA in data 26/07/2013, in corso di validità

Soc. "**MONARI S.R.L.**" (C.F. e P. IVA: **01901710382**), avente sede nel Comune di Argenta a **Santa Maria Codifiume** in via **dell'Artigianato n. 4/A**, in persona del legale rappresentante in carica Sig. **MONARI NICOLA**, 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, della cui identità personale, qualifica e capacità di agire, mi sono accertato mediante carta d'identità N. AR1961471 rilasciata dal Comune di ARGENTA in data 01/04/2011, in corso di validità;

d'ora in poi indicati per brevità nel seguito del presente atto con l'espressione "*Promotori*";

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 la Signora Cesari Luisa interviene ed agisce nel presente atto, non in proprio, ma esclusivamente nella sua qualità di Dirigente del Settore Programmazione Territoriale dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie in forza del Decreto Presidenziale n. 3 del 14/06/2016 per dare esecuzione alla Delibera della Giunta in data (delibera di approvazione 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 Signora Cesari Luisa interviene ed agisce nel presente atto, non in proprio, ma esclusivamente nella sua qualità di Dirigente del Settore Opere Pubbliche e Patrimonio del

Comune di Argenta, in forza del Decreto Sindacale prot. n.10416 del 28/06/2014 per dare esecuzione alla Delibera dell'Unione sopracitata;

- che in questo atto le Soc. **ZANETTI IMMOBILIARE S.R.L., NARDI EUROSCAVI S.A.S. DI NARDI EUROSCAVI E C. e MONARI S.R.L.** 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 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. **ZANETTI IMMOBILIARE S.R.L.** è proprietaria di un terreno distinto al N.C.T. del Comune di Argenta al Foglio 37, mappale 397, della superficie di mq. 2477 catastali e proprietaria al 50% di un terreno distinto al N.C.T. del Comune di Argenta al Foglio 37, mappale 400, della superficie di mq. 9000 catastali;

- che la Soc. **NARDI EUROSCAVI S.A.S. DI NARDI EUROSCAVI E C.** è proprietaria al 50 % di un terreno distinto al N.C.T. del Comune di Argenta al Foglio 37, mappale 400, della superficie di mq. 9000 catastali;

- che la Soc. **MONARI S.R.L.** è proprietaria di un terreno distinto al N.C.T. del Comune di Argenta al Foglio 37, mappale 398, della superficie di mq. 3205 catastali;

- 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 da **Geom. Lombardi Gian Battista** (C.F. **LMBGBT65A19A393D**) e dall'**Ing. Salicini Clara** (C.F. **SLCCLR76P63A785Y**) con studio in **Baricella via Europa n. 17**, è stato presentato dalle Soc. **ZANETTI IMMOBILIARE S.R.L., NARDI EUROSCAVI S.A.S. DI NARDI EUROSCAVI E C. e MONARI S.R.L.** in data 25/03/2014 al prot. Unione n. 4419, successivamente integrato in data 05/09/2014, con prot. Unione n.12623, ed in data 05/11/2014 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 Unione n. ... del, esecutiva in data, veniva approvato il progetto e lo schema di convenzione relativi al PUA in oggetto.

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 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 05/09/2014)

- TAVOLA N. 2: Planimetria urbanistica di progetto (prot. N. 12623 del 05/09/2014)
- 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 05/09/2014)
- TAVOLA N. 4: Particolari costruttivi - con nulla osta di SOELIA S.p.A. (prot. N. 12623 del 05/09/2014)
- TAVOLA N. 5: Rete idrica (prot. N. 12623 del 05/09/2014)
- TAVOLA N. 6: Rete fognaria: acque bianche e nere, particolari (prot. N. 12623 del 05/09/2014)
- TAVOLA N. 7: Rete energia elettrica (prot. N. 12623 del 05/09/2014)
- TAVOLA N. 8 : Rete telefonica (prot. N. 4419 del 25/03/2014)
- TAVOLA N. 9: Rete gas - con nulla osta di SOELIA S.p.A. (prot. N. 12623 del 05/09/2014)
- 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 05/09/2014)
- TAVOLA N. 11: Planimetria e particolare passo carraio (prot. N. 12623 del 05/09/2014)
- TAVOLA N. 12: Adempimenti normativa in materia di barriere architettoniche - D.P.R. 503/96, planimetria e sezione (prot. N. 12623 del 05/09/2014)
- TAVOLA N. 13: Profili del comparto (prot. N. 12623 del 05/09/2014)
- ALLEGATO A: Schema di convenzione urbanistica (prot. N. 4419 del 25/03/2014)
- Planimetria in formato A3 con indicazione delle superfici delle aree da cedere al Comune di Argenta da allegare alla convenzione (prot. N. 12623 del 05/09/2014)
- ALLEGATO B: Visure catastali - Estratto di mappa (prot. N. 4419 del 25/03/2014)
- ALLEGATO B1: Relazione tecnica illustrativa. Norme tecniche d'attuazione (prot. N. 6206 del 25/03/2016)
- ALLEGATO C: Relazione di calcolo idraulico (prot. N. 12623 del 05/09/2014)
- 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 25/03/2016)
- ALLEGATO E: Capitolato - descrizione delle opere (prot. N. 12623 del 05/09/2014)
- ALLEGATO F: Computo metrico estimativo (prot. N. 12623 del 05/09/2014)
- ALLEGATO G: Relazione adempimenti normativa in materia di barriere architettoniche - D.P.R. 503/96 (prot. N. 12623 del 05/09/2014)
- ALLEGATO H: Relazione riassuntiva di rispondenza con la scheda di comparto ASP2(7) civile (prot. N. 6206 del 25/03/2016)
- RELAZIONE TECNICA D'IMPATTO ACUSTICO PREVISIONALE (prot. N. 4419 del 25/03/2014)
- RELAZIONE DI CARATTERIZZAZIONE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DI III LIVELLO COME DA CONTENUTI NELL'ATTO D'INDIRIZZO 112: 02/05/2007 (prot. N. 4419 del 25/03/2014)
- Calcolo illuminotecnico impianto di illuminazione stradale (prot. N. 12623 del 05/09/2014)

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 05/09/2014)
- Fascicolo dell'intervento (prot. N. 12623 del 05/09/2014)
- Asseverazione. Modulo MUR A1/D1 (prot. N. 12623 del 05/09/2014)
- Elenco proprietari confinanti con fosso di guardia del condotto "E" e del condotto "Leona" (prot. N. 12623 del 05/09/2014)
- Dichiarazione di conformità alla normativa vigente in materia di barriere architettoniche (prot. N. 12623 del 05/09/2014)
- Dichiarazione d'uso dei suoli delle tre ditte (prot. N. 6206 del 25/03/2016)

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 componenti, 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 – Accordo di pianificazione

Nella presente convenzione urbanistica si intendono interamente trasfusi tutti gli obblighi scaturenti dall'accordo di pianificazione sottoscritto fra le Soc. **ZANETTI IMMOBILIARE S.R.L., NARDI EUROSCAVI S.A.S. DI NARDI EUROSCAVI E C. e MONARI S.R.L.** ed il Comune di Argenta siglato il 17 giugno 2010 con il 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 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 dei Promotori fino a quando le opere stesse non saranno cedute al *Comune*. Saranno 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 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. 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 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* 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 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. 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 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 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 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. 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 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 scempe 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 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 Proponenti, 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 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. 11 - Garanzie finanziarie

I Promotori hanno costituito una **cauzione** dell'importo di €. 282.000,00 (duecentottantadueduemila#00) pari al 100% della spesa presunta per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, valutate complessivamente in €. 282.000,00 (duecentottantadueduemila#00) come da preventivo di spesa estimativo allegato alla presente Convenzione, 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, 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% 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

Il Promotore ai sensi dell'art. 4 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 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)** 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 dal *Comune* fino all'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione da parte del 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 artigianale/produttiva ed attività ad essa strettamente compatibili;
- d)** a 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 all'Autorità giudiziaria di Ferrara. Resta pertanto esclusa 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 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. 18 - Trascrizioni spese e benefici fiscali

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