

<p>COMUNE DI ARGENTA PROVINCIA DI FERRARA</p>	<p>COMMITTENTI: PANIZZA CELIO PANIZZA ELISA CELESTINA MATTIOLO MARA VANNINI VALENTINO R.B. IMMOBILIARE</p>
<p>OPERA</p>	<p>PIANO URBANISTICO ATTUATIVO VIA CANOVE: ANS 2(3)</p>
<p>ALLEGATO</p> <p>G</p>	<p>SCHEMA TIPO CONVENZIONE</p>
<p>DATA</p>	<p>LUGLIO 2011-AGG. FEB. 2012-AG: OTT. 2012</p>
<p>PROGETTISTA Ing. Carlo Argnani</p>	
<p>LA PROPRIETA'</p> <p>PANIZZA CELIO PANIZZA ELISA CELESTINA MATTIOLO MARA VANNINI VALENTINO R.B. IMMOBILIARE</p> <hr/>	
<p>Studio tecnico Ing. Carlo Argnani via Garibaldi 33 Conselice tel. 054588242</p> <p style="text-align: right;">1</p>	

**SCHEMA TIPO DI CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DI (P.U.A. – Progetto unitario
convenzionato - ecc.)
DENOMINATO “CANOVE”**

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. **COMUNE DI ARGENTA**, con sede a Argenta in Piazza Garibaldi n° 1 (cf. 00315410381),
rappresentato dall'Arch. FRASSON NATASCIA in qualità di dirigente del settore “Servizi al
Territorio, Urbanistica Ambiente”, nel seguito del presente atto denominato come “*Comune*”;
2. Soc. R.B. Immobiliare s.r.l. (cod. fisc. n. 01078400387), con sede in Argenta, Via G.B. Aleotti 3/A
in persona del legale rappresentante Sig. Brusa Riccardo, il quale dichiara di essere in possesso
dei requisiti previsti dalla legislazione vigente per contrattare con una pubblica amministrazione
PANIZZA CELIO (cod.fisc. PNZ CLE 17C18 A393A) nato ad Argenta il 18.03.1917 e residente a
Milano (MI), Via G.Strigelli n° 2;
PANIZZA ELISA CELESTINA (cod.fisc. PNZ LCL 47S68 A939M) nata ad Argenta il 28.11.1947 e
residente a Milano P.le F.Martini n° 10;
MATTIOLO MARA (COD.FISC. MTT MRA 77H49 F205E) nata a Milano il 09.06.1977 e residente a
Milano Via A.Scarpa n° 1;
VANNINI VALENTINO (cod.fisc. VNNVNT60S13A393F), nato a Argenta il 13.11.1960 e residente
ad Argenta, Via Crocetta 2,

I quali dichiarano di essere in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente per
contrattare con una pubblica amministrazione e dichiarano altresì, di agire in questo atto in nome,
per conto e nel proprio interesse, quale proprietari degli immobili sotto descritti,

d'ora in poi indicata per brevità nel seguito del presente atto con l'espressione “*Promotore*”;

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

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

SI PREMETTE

- che l'Arch. Frasson Natascia 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 Argenta, in forza del decreto sindacale n° del, per dare
esecuzione alla Delibera del Consiglio Comunale in data n.
(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 in questo atto i Sig./Soc. R.B. Immobiliare s.r.l. (cod. fisc. n. 01078400387), con sede in
Argenta, Via G.B. Aleotti 3/A in persona del legale rappresentante Sig. Brusa Riccardo, il quale
dichiara di essere in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente per contrattare con una
pubblica amministrazione PANIZZA CELIO (cod.fisc. PNZ CLE 17C18 A393A) nato ad Argenta il
18.03.1917 e residente a Milano (MI), Via G.Strigelli n° 2; PANIZZA ELISA CELESTINA (cod.fisc.
PNZ LCL 47S68 A939M) nata ad Argenta il 28.11.1947 e residente a Milano P.le F.Martini n° 10;
MATTIOLO MARA (COD.FISC. MTT MRA 77H49 F205E) nata a Milano il 09.06.1977 e residente a
Milano Via A.Scarpa n° 1; VANNINI VALENTINO (cod. fisc. n. VNNVNT60S13A393F), nato a
Argenta il 13.11.1960 e residente a Argenta, via Crocetta 2, 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;

ALLEGATO R: RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA
ALLEGATO S: IMPATTO ELLETTROMAGNETICO STAZIONE RADIO
ALLEGATO T: RELAZIONE GEOLOGICA INTEGRATIVA
TAVOLA 1: RILIEVO SCALA 1:500
TAVOLA 1/BIS: RILIEVO MAGAZZINO AGRICOLO DA DEMOLIRE SCALA 1:100
TAVOLA 2: SCHEMA D' IMPIANTO URBANISTICO SCALA 1:500
TAVOLA 3: INSERIMENTO IN MAPPA SATELLITARE SCALA 1:1000
TAVOLA 4: OPERE DI URBANIZZAZIONE SCALA 1:500 E 1:50 PARTICOLARI
TAVOLA 5: SCHEMA FOGNATURE E PROFILI STRADALI SCALA 1:500
TAVOLA 6: SISTEMAZIONE VERDE SCALA 1:500
TAVOLA 7: SEGNALETICA SCALA 1:500
TAVOLA 8: PUBBLICA ILLUMINAZIONE SCALA 1:500
TAVOLA 9: RETE GAS E ACQUA SCALA 1:500
TAVOLA 10: RETE ENEL E TELECOM SCALA 1:250
TAVOLA 11: SUPERFICI DA CEDERE AL COMUNE SCALA 1:500
TAVOLA 12: PLAN RETE IDROGR. SC1:5000 E AUT. PAR.. TAMPELLINA SC 1:100
TAVOLA 13: CENSIMENTO DELLE INTERFERENZE E INDIVIDUAZIONE AREE
PUBBLICHE DI UINTERVENTO SCALA 1:500

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 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 Soc. R.B. Immobiliare s.r.l. (cod. fisc. n. 01078400387), con sede in Argenta, Via G.B. Aleotti 3/A in persona del legale rappresentante Sig. Brusa Riccardo, il quale dichiara di essere in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente per contrattare con una pubblica amministrazione PANIZZA CELIO (cod.fisc. PNZ CLE 17C18 A393A) nato ad Argenta il 18.03.1917 e residente a Milano (MI), Via G.Strigelli n° 2; PANIZZA ELISA CELESTINA (cod.fisc. PNZ LCL 47S68 A939M) nata ad Argenta il 28.11.1947 e residente a Milano P.le F.Martini n° 10; MATTIOLO MARA (COD.FISC. MTT MRA 77H49 F205E) nata a Milano il 09.06.1977 e residente a Milano Via A.Scarpa n° 1; VANNINI VALENTINO (cod. fisc. n. VNNVNT60S13A393F), nato a Argenta il 13.11.1960 e residente a Argenta, via Crocetta 2, ed il Comune di Argenta, siglato il 14.06.2010, e registrato a Portomaggiore in data 30.06.2010 al n. 29.

ART. 4 - Opere di urbanizzazione

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

- a) acquisire la disponibilità di tutte le aree necessarie per l'intervento, ivi comprese quelle comunali da cedersi ovvero da occupare temporaneamente a titolo oneroso o gratuito secondo le procedure ordinarie vigenti al momento della richiesta. Il Proponente ha già acquisito a titolo oneroso e con importo stabilito a corpo, la porzione del mapp. 263 prospiciente il lato sud del comparto (atto notaio Cavallari del 20-9-11 Rep. 10158), che era di proprietà comunale in cambio della corrispondente quota di Diritti Edificatori riconosciuti alle proprietà delle aree incluse nel comparto, come definite in premessa, secondo le condizioni riportate nella allegata scheda progetto.
- b) impegno del soggetto attuatore a provvedere entro i termini ivi prestabiliti, comunque non superiori a 10 anni, al netto dei tempi previsti dall'Art. 4 comma 7 dell'Accordo di Pianificazione art. 18;
- c) impegno del soggetto attuatore alla realizzazione delle dotazioni ecologiche ed ambientali individuate dalla "scheda progetto ANS 2 (3) e dal PUA.
- d) di attivare idonee forme di gestione delle dotazioni territoriali fino alla attivazione delle fasi conseguenti alla fine lavori, volte al collaudo e cessione delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione realizzate;
- e) impegno del soggetto attuatore a rinnovare le apposite garanzie, in ordine agli impegni di cui sopra;
- f) **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, secondo le soluzioni tecniche concordate con gli enti gestori, dai quali dovrà acquisire formale accettazione delle stesse, prima della richiesta di collaudo di cui all'art. 9 e della richiesta di svincolo delle garanzie di cui all'art. 12. Le opere consistono in:

- reti dei pubblici servizi (fognatura, illuminazione, acquedotto, corrente elettrica, ecc.);
- strade e marciapiedi (STR) mq. 9574
- parcheggi pubblici (P1) mq. 2179
- verde pubblico attrezzato (U) mq. 4523
- elettrificazione della chiavica sullo scolo Tampellina

- g) **cedere a titolo gratuito al Comune di Argenta**, con le modalità indicate dal successivo art.11, le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione, di circa mq. 16276 e le aree costituenti dotazioni ambientali, pari a circa mq. 6021 salvo più esatta determinazione in fase di frazionamento, per una superficie complessiva di mq. 22297; ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo;
- h) **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) nonché le opere di urbanizzazione realizzate sull'area per dotazioni ambientali della sup. di mq 6021. La cessione dovrà avvenire con le modalità indicate dal successivo art.11;
- i) **presentare** a copertura della completa e corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione con i relativi sedimi, idonea garanzia finanziaria di cui al successivo art. 12;
- l) **osservare e fare osservare** norme e regolamenti sulla sicurezza dei lavoratori;
- m) **acquisire il certificato di corretta posa** dei giochi ed accessori dell'area verde .

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. 2 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 è parte integrante degli elaborati di PUA, ed è così composto:

- relazione tecnico-descrittiva;
- elaborati grafici;
- relazioni specialistiche (geologica, idraulica);
- dimensionamento e calcoli preliminari delle strutture e degli impianti;
- elaborato riportante le aree da cedere;
- capitolato speciale d'appalto;
- elenco prezzi unitari;
- computo metrico estimativo;
- piano di sicurezza e di coordinamento.

ART. 6 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione

Le opere dovranno essere eseguite conformemente ai progetti esecutivi, validati dal Servizio Progettazione 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 competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati.

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 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 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 considerate non essenziali ai sensi dell'art 6 delle NTA del PUA non comportano la modifica della presente convenzione.

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 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 - Imprese costruttrici

Per l'esecuzione dei lavori oggetto del presente atto, il Promotore dovrà utilizzare imprese qualificate ai sensi della vigente normativa e dovrà osservare le norme di sicurezza.

L'osservanza di cui sopra è compito e responsabilità del Promotore, restando comunque salva la facoltà del Comune di procedere in qualsiasi momento alla relativa verifica.

ART. 9 – Collaudo delle opere di urbanizzazione

Il Promotore si impegna a:

- **richiedere al competente Servizio Comunale il collaudo delle opere ultimate**, allegando i frazionamenti catastali necessari per la cessione delle aree al Comune e tutte le altre attestazioni richieste dalla normativa e dai disciplinari vigenti in materia;
- **impegnarsi a eliminare difetti e/o difformità rispetto ai progetti eventualmente rilevati in sede di collaudo**, consapevole che, una volta trascorso il termine prescritto dal Servizio Gestione del Territorio 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. 12.

Il collaudo dovrà essere effettuato dal Comune nell'espletamento della propria funzione di vigilanza. Il Promotore dovrà allegare altresì il certificato di collaudo delle opere in cemento armato eventualmente presenti, delle opere elettriche ed elettromeccaniche, delle reti infrastrutturali redatto a cura degli enti gestori, e tutte le altre attestazioni richieste dalla normativa e disciplinari vigenti in materia.

A richiesta del proponente il Comune dispone entro 6 mesi il collaudo delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni realizzate e ne dispone la presa in carico entro il termine di 6 mesi dalla sottoscrizione dell'atto di collaudo.

Il Comune si riserva 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 favorevole. Nelle more del collaudo, le opere di urbanizzazione regolarmente ultimate 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 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 il Comune 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. 12, sia per le spese di esecuzione, che per gli ulteriori maggiori oneri che l'Ente abbia dovuto sopportare. E' fatto salvo il diritto dell'Ente al risarcimento di eventuali maggiori danni da inadempimento o ritardo nell'adempimento ai sensi dell'art. 1218 codice civile.

ART. 10 – 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 dell'Amministrazione Comunale.

Relativamente alle aree destinate a verde pubblico, la manutenzione delle stesse sarà a carico del Promotore per ulteriori 2 cicli vegetazionali, 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. 11 - 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 del Promotore, saranno cedute all'Amministrazione Comunale 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 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 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. 12 - Garanzie finanziarie

Il Promotore dovrà costituire entro 60 gg dalla approvazione del PUA, al momento della stipula della presente convenzione, cui è subordinato il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, una cauzione dell'importo pari al 100% della spesa presunta per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, di €. 1.287.194,96 (unmilione duecentottantasettemilacentonovantaquattro/96) come da preventivo di spesa estimativo allegato alla presente Convenzione, mediante polizza di Assicurazione di una compagnia a garanzia della piena esecuzione dei lavori e loro manutenzione.

Per la elettrificazione delle chiavica sullo scolo Tampellina, il promotore produce la convenzione che regola i propri rapporti col competente Consorzio di Bonifica.

Contestualmente alla presentazione delle garanzie relative al PUA verranno svincolate le garanzie relative alla assegnazione dei diritti edificatori, pari a Euro 31.570,00 (trentunmilacinquecentosettanta/00), costituite in data 19.08.2011 prima dell'approvazione del POC, da : Monte dei paschi di Siena n. 17,607001101 e Emilbanca n. 62/735.33

Nell'ipotesi di inadempienza delle obbligazioni assunte, il Promotore autorizza il Comune di Argenta 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 di Argenta libererà la garanzia e prenderà in carico le opere di urbanizzazione secondo le modalità dell'art. 11 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. 13 - Permessi di costruire dei singoli edifici

a) 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 a quando le costruzioni cui si riferiscono non siano servite da strade di accesso, impianto di smaltimento acque reflue, rete idrica potabile, rete di distribuzione energia elettrica, rete di distribuzione gas e rete TELECOM;

ART. 14 - 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 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. 15 - 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:

- b) a riconoscere di essere a conoscenza di tutte le clausole della presente Convenzione, accettandole con i relativi effetti formali e sostanziali;
- c) a riconoscere che i certificati di conformità edilizia e agibilità dei locali non potranno essere rilasciati dal Comune fino a quando le costruzioni cui si riferiscono non siano servite da strade di accesso, impianto di smaltimento acque reflue, rete idrica potabile, rete di distribuzione energia elettrica, rete di distribuzione gas e rete TELECOM;
- d) di accettare e riconoscere che il terreno è trasferito con il vincolo di destinazione residenziale ed attività ad essa strettamente compatibili;
- e) a provvedere allo sfalcio dell'erba ed alla manutenzione periodica dei lotti;
- f) ad eseguire le recinzioni fra lotti a cavaliere e con le indicazioni date dalle NTA.

ART. 16 – 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. 17 - Controversie

La risoluzione di eventuali controversie relative all'osservanza degli obblighi della presente Convenzione dovrà essere rimessa ad arbitrato rituale.

Il collegio arbitrale dovrà essere composto da un membro nominato dal Tribunale di Ferrara e altri due nominati rispettivamente dalle parti.

Queste si obbligano ad eseguire il lodo arbitrale emesso, anche in ordine alle spese e agli onorari degli arbitri.

ART. 18 - Salvaguardia diritti di terzi

Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere rilevato completamente indenne, sia dalla parte Promotrice 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. 19 - Trascrizioni spese e benefici fiscali

La presente Convenzione dovrà essere integralmente trascritta presso la Conservatoria Registri Immobiliari a cura e spese della ditta lottizzante, prima del rilascio della comunicazione di inizio 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.