

## SCHEMA DI CONVENZIONE

### CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (PARCHEGGI), RELATIVE ALL'AMPLIAMENTO DELL'ATTIVITÀ' DELLA CLINICA VETERINARIA INSEDIATA IN ARGENTA, LOCALITÀ SAN BIAGIO, VIA TORQUATO TASSO, 17 (Art. 53 della L.R. n. 24/2017 s.m.i.)

L'anno ..... in questo giorno di ..... del mese di ....., a ....., nel mio studio sito in ..... cn. ...., avanti a me Dr. .... Notaio in ..... ed iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di ....., si sono personalmente costituiti i Signori:

1. **UNIONE DEI COMUNI VALLI E DELIZIE**, con sede a Portomaggiore in Piazza Umberto I cn.5 (c.f. 93084390389), rappresentata dall'Ing. .... in qualità di dirigente del Settore Programmazione Territoriale, nel seguito del presente atto denominata come "*Unione*";
2. **COMUNE DI ARGENTA**, con sede a Argenta in Piazza Garibaldi cn.1 (c.f. 00292080389), rappresentato dall'Ing. .... in qualità di dirigente del Settore Opere Pubbliche e Patrimonio, nel seguito del presente atto denominato come "*Comune*";
3. Dott. Vet. Ugo Carrozzo, residente in Argenta località San Biagio, via Torquato Tasso 17, C.F. CRRGUO74D24A622U P.IVA 01773470388, nato a Bari il 24.02.1974, il quale dichiara di essere in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente per contrattare con una pubblica amministrazione ed ora in poi indicato per brevità nel seguito del presente atto con "*Soggetto Attuatore*";

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 Argenta 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'Ing. .... 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. ... del ..... per dare esecuzione alla Delibera del Consiglio dell'Unione in data ..... n. .... (delibera di approvazione del Progetto 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;
- l'Ing. .... interviene ed agisce nel presente atto, non in proprio, ma esclusivamente nella sua qualità di dirigente del settore "Settore Opere Pubbliche e Patrimonio" del **Comune** di Argenta, in forza del Decreto Sindacale n. ... del ..... per dare esecuzione alla Delibera del Consiglio dell'Unione in data ..... n. ....;
- in questo atto il Sig. CARROZZO UGO interviene come proprietario, il quale si assume tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione e tutte le spese conseguenti alla stessa;
- il Comune di Argenta ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) con delibera di Consiglio Comunale n.89 del 05.10.2009;
- il Comune di Argenta ha approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) con delibera di Consiglio Comunale n.90 del 05.10.2009;
- il Comune di Argenta ha approvato il Piano Operativo Comunale (POC) con delibera di Consiglio Comunale n. 62 del 24.10.2011;
- in data 29/09/2022 è stato approvato il Piano Urbanistico Generale (PUG) dell'Unione "Valli e Delizie" con deliberazione del Consiglio Unione n. 36, in vigore dal 26/10/2022 data di pubblicazione dell'avviso della sua approvazione sul BURERT Parte Seconda n. 316;
- in data 29/09/2022 è stato approvato il nuovo Regolamento Edilizio dell'Unione "Valli e Delizie" con deliberazione del Consiglio Unione n. 37;
- in data 06/06/2022, con prot. Unione n. 16697 e 16698, Sig. CARROZZO UGO, in qualità di proprietario, ha attivato allo Sportello Unico per l'Edilizia e le Imprese (SUEI) il procedimento unico,

come disposto dall'art. 53 della L.R. 24/2017 per l'approvazione del progetto riguardante la realizzazione di NUOVA SALA MEDICA, N.16 BOX CAVALLI E TUNNEL DEPOSITO FIENO in Loc. SAN BIAGIO di ARGENTA, via TORQUATO TASSO, 17; sugli immobili distinti al Catasto terreni del Comune di Argenta al Fg. 134 mappali 953 per una superficie complessiva di mq. 5.530, di seguito denominato "Progetto";

- il Soggetto Attuatore, in forza dell'atto n° \_\_\_ del \_\_\_ registrato con n° \_\_\_ il \_\_\_\_\_, risulta proprietario del terreno interessato alla realizzazione dei parcheggi pubblici, censito al catasto terreni al foglio \_\_\_\_\_ mappale \_\_\_\_\_
- il terreno oggetto di realizzazione dei parcheggi ad uso pubblico in via T. Tasso è classificato dallo strumento urbanistico vigente come *Strada con relativa fascia di rispetto*;
- il Progetto è stato redatto Arch. VERLICCHI GIOVANNI, C.F. VRLGNN44E28E730I, con studio in BAGNACAVALLO, via BRUCIAMOLINA,15, e 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 alla condizione che il telo di copertura del tunnel per il deposito fieno sia di colore grigio*", di cui al verbale n. 13 in data 02/12/2022;
- con delibera del Consiglio dell'Unione n. .... del ....., esecutiva in data ....., è stato approvato il Progetto e lo Schema di convenzione relativo all'intervento in oggetto.
- la sottoscrizione della presente Convenzione deve avvenire **entro 30 giorni** dalla data di pubblicazione sul BURERT della conclusione positiva della conferenza di servizi, fatta salva richiesta motivata di proroga.

Tutto ciò premesso e ratificato, fra le parti indicate come sopra, che di seguito enunciate rispettivamente "Unione", "Comune", "Soggetto Attuatore"

## **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:**

### **ART. 1. PREMESSE**

1. 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 in forma digitale e formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

2. La sottoscrizione della presente Convenzione è subordinata alla presentazione, da parte del Soggetto Attuatore, delle garanzie di cui all'art. 8.

Il Progetto è costituito dai seguenti elaborati:

Progetto nuova costruzione di sala medica, n.16 box cavalli e tunnel deposito fieno PROT. Unione n. 16697 e 16698 del 06/06/2022, integrazioni volontarie ed aggiornamenti del 16/06/2022 prot. n. 18124, del 28/06/2022 prot. n. 19581, del 29/08/2022 prot. n. 27346, del 16/11/2022 prot. n. 37831, del 13/12/2022 prot. n. 41391, del 14/12/2022 prot.n. 41411:

### **ELABORATI GRAFICI**

1. Tav.01a – POC-RUE – 1:2000 (prot. 16697)
2. Tav.01b - ESTRATTO PUG (prot.27346)
3. Tav.02 - ESTRATTO DI MAPPA - 1:2000 (prot.27346)
4. Tav.03- Schema punti di vista rilievo fotografico - 1:1000 (prot.27346)
5. Tav.04 – STATO DI FATTO - RILIEVO FOTOGRAFICO (prot.27346)
6. Tav.05 - ALBERATURE E SUPERFICI - stato di fatto - 1:500 (prot.27346)
7. Tav.06 - STATO ATTUALE - RETE FOGNARIA ACQUE PIOVANE -1:200 (prot.27346)
8. Tav.07 - STATO DI FATTO - PLANIMETRIA IMPIANTI E RETE SOTTOSERVIZI –1:1000 / 1:200 (prot.27346)
9. Tav.08 – STATO DI FATTO - CLINICA VETERINARIA R4dic -1:100 (prot.37831)
10. Tav.08a – STATO RILEVATO - CLINICA VETERINARIA-1:100 (prot.37831)
11. Tav.08b – COMPARATIVA - CLINICA VETERINARIA-1:100 (prot.37831)
12. Tav.09 - Schema di massima planimetria di progetto -1:1000 (prot.37831)
13. Tav.010 – PROGETTO – PLANIMETRIA ALBERATURE E SUPERFICI-1:500 (prot.37831)
14. Tav.011 – PLANIMETRIA QUOTATA-DEST D'USO– STATO ATTUALE E PROGETTO R4dic-1:500 (prot.41391)
15. Tav.012 - PROGETTO – AREE DI PARCHEGGIO – PLANIMETRIA R4dic-1:200 (prot.41411)

16. Tav.012-A – PROGETTO E STATO ATTUALE - PARCHEGGI- planimetria-1:200 (prot.27346)
17. Tav.012-B - PROGETTO E STATO ATTUALE - SEZIONI STRADALI-1:50/1:10 (prot.27346)
18. Tav.013 – PROGETTO-RETE FOGNARIA ACQUE PIOVANE -1:200 (prot.27346)
19. Tav.014 - PROGETTO –FABBRICATO n.16 BOX CAVALLI e SALA MEDICA R4dic-1:100 (prot.41391)
20. Tav.015 -PROGETTO-SCHEMA IMPIANTO IDRICO-box cavalli-sala medica-1:100 (prot.27346)
21. Tav.016 – PROGETTO – TUNNEL AGRICOLO x deposito fieno R2dic-1:100 (prot.27346)
22. Tav.50EQU22\_schema installazione\_25082022 - PROGETTO SCHEMA ELETTRICO PLANIMETRICO (prot.27346)
23. Tav.50EQU120\_schemi\_scuderia\_25082022 – PROGETTO SCHEMI ELETTRICI SCUDERIA (prot.27346)

#### **RELAZIONI TECNICHE**

24. Relazione tecnica proc unico art53 REV04dic (prot.41391)
25. Scheda di progetto art53 REV01dic (prot.41391)
26. COMPUTO METRICO DEF (prot.37831)
27. Schema convenzione (prot.37831)
28. Rel-0-0 ACUSTICA (prot.37831)
29. RelGeolVAR 22 (*Relazione Geologica*) (prot.27346)
30. GEOTECNICA\_R1 (prot.27346)
31. RELAZIONE INVARIANZA IDRAULICA-def (prot.27346)
32. ValSAT clinica equina REV2dic (prot.41391)

#### **DEPOSITO STRUTTURALE - RELAZIONI**

33. ARC21-03a-PMS\_n4box Cavalli (prot.16697)
34. ARC21-03a-PMS-TUNNELFIENO (prot.16697)
35. ARC21-03a-RC\_4box Cavalli\_INT (prot.27346)
36. ARC21-03a-RC\_TUNNEL FIENO\_r2\_INT (prot.27346)
37. ARC21-03a-Rel Mat\_n4box Cavalli (prot.16697)
38. ARC21-03a-Rel Mat\_TUNNEL FIENO (prot.16697)
39. ARC21-03a-Rel Mat1\_n12 BOX CAVALLI E SALA MEDICA (prot.16697)
40. ARC21-03b-PMS\_n12 BOX CAVALLI E SALA MEDICA (prot.16697)
41. ARC21-03b-RC1\_Fabbricato sala medica e n.12 box cavalli\_R1 (prot.27346)
42. Schemi tecnici ISA impianti \_TUNNEL FIENO (prot.16697)
43. INTEGRAZIONI SISMICA (prot.27346)
44. Allegato VERIFICA PLATEA n4box (prot.27346)

#### **DEPOSITO STRUTTURALE - ELABORATI GRAFICI**

45. Tavola S-01\_R2\_Struttura 4 BOX INTEGRAZIONI (prot.27346)
46. Tavola S-02A\_R1\_Strutture di Fondazione\_Piante e sezioni (prot.27346)
47. Tavola S-02B\_R1\_Strutture in elevazione\_Piante (prot.27346)
48. Tavola S-02C\_R1\_Strutture in elevazione\_Sezioni e prospetti (prot.27346)
49. Tavola S-02D\_R1\_Strutture in elevazione\_Dettagli (prot.27346)

#### **ART. 2. OBBLIGHI GENERALI**

1. Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che la presente Convenzione è da considerarsi vincolante fino al loro completo assolvimento, attestato con appositi atti deliberativi e/o certificativi da parte del Comune, ai sensi della presente Convenzione.
2. Il Soggetto Attuatore è tenuto a comunicare all'Unione ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni di cui alla presente Convenzione.
3. È fatto divieto di costituire ipoteca o qualsiasi altra forma di garanzia reale sulle aree di sedime destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione.
4. Il Soggetto Attuatore rimane obbligato per tutto quanto specificato nei patti della presente Convenzione.

#### **ART. 3. PARAMETRI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO**

1. I dati dimensionali caratterizzanti l'intervento sono:

- Superficie territoriale	ST mq.	5.530,0
- Indice di utilizzazione territoriale	Ut (SC/ST)	0,13
- Superficie complessiva	SC mq.	740,09

- Usi: ai sensi del Regolamento Edilizio approvato in data 29/09/2022 con DCU n. 37, e all'Art. 6 - Definizione delle destinazioni d'uso urbanistiche, comma 5, **lettera f) l'uso consentito è "f5"**, ovvero *"Allevamenti di animali da affezione. Comprende le attività di custodia di animali e cliniche veterinarie."*

#### **ART. 4. OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001 il Soggetto Attuatore si obbliga a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione primaria previste dal presente articolo, secondo le modalità e con le garanzie di seguito indicate, senz'altro pretendere dal Comune.
2. Non dovranno essere eseguite direttamente dal Soggetto Attuatore invece le opere da far realizzare a cura di terzi concessionari, affidatari o gestori di infrastrutture pubbliche dei settori speciali o titolari di diritti speciali o esclusivi costituiti per legge, regolamento o in virtù di concessione o altro provvedimento amministrativo di cui alla Parte II, Titolo VI, Capo I, Sezione I II III del Codice dei Contratti Pubblici approvato con D. Lgs. 50/2016.
3. In considerazione della destinazione rurale dell'area, in capo al Soggetto Attuatore non sussistono obblighi riferibili a situazioni di contaminazione dei suoli, ai sensi del Titolo V del D. Lgs. 03/04/2006 n. 152 e s.m.i.

##### **4.1. Elenco e descrizione**

1. Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare e collaudare a propria cura e spese, le seguenti opere di urbanizzazione primaria che insisteranno sulle aree individuate nelle specifiche tavola del Progetto:

Tav 12-A – PROGETTO E STATO ATTUALE - PARCHEGGI- PLANIMETRIA

Tav 12-B - PROGETTO E STATO ATTUALE - SEZIONI STRADALI

2. I parcheggi pubblici posti al diretto servizio dell'insediamento, che vengono realizzati in parte su area di proprietà comunale, in via Torquato Tasso, ed in parte su area privata da cedere al Comune, distinta al Foglio ..., particella ....., a seguito di frazionamento del ....., costituiscono parte integrante delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'area.
3. Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare e cedere il parcheggio pubblico su un'area complessiva di mq. 137 nei mappali sopra richiamati, di cui una superficie di mq. 68,75 da destinare a posti auto.
4. Il Soggetto Attuatore si impegna, inoltre, dalla sottoscrizione della presente Convenzione, ad effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area a parcheggio pubblico sopra richiamata, come meglio specificato all'art. 7.6, comma 1.
5. Questo impegno sarà garantito al Comune dalla fidejussione di cui al successivo art. 8.

##### **4.2. Esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e titolo abilitativo edilizio**

1. Gli elaborati del Progetto di cui alla presente Convenzione urbanistica, relativi alle opere di urbanizzazione primaria di cui al precedente punto 4.1, costituiscono titolo abilitativo edilizio.
2. Le parti concordano rispettivamente che al momento della cessione/presa in carico delle opere di urbanizzazione, le aree e le opere sopra-descritte dovranno essere libere da oneri fiscali, trascrizioni pregiudizievoli, diritti di prelazione, servitù in favore di privati e contratti agrari. In caso contrario il Comune si riserva di non accettarne l'acquisizione, rivalendosi sul Soggetto Attuatore nelle sedi opportune, ovvero avvalendosi delle garanzie prestate dal Soggetto Attuatore a norma del successivo art. 8.

#### **ART. 5. OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

1. A carico dell'ambito oggetto della presente Convenzione non sono previste opere di urbanizzazione secondaria.

#### **ART. 6. CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

1. All'atto della sottoscrizione della presente convenzione deve essere già corrisposto al Comune il contributo di costruzione di cui agli artt. 29 e successivi della L.R. 30 luglio 2013 n.15, secondo gli importi e le modalità vigenti alla data di presentazione del titolo stesso.
2. Ai sensi degli articoli 29 e seguenti della L.R. 30 luglio 2013 n.15, il contributo di costruzione va corrisposto con le modalità e gli importi stabiliti dalle deliberazioni regionali e dell'Unione in materia di Contributo di Costruzione.

#### **ART. 7. NORME GENERALI RELATIVE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DI INFRASTRUTTURAZIONE**

##### **7.1. Termini di attuazione**

1. Il Soggetto Attuatore potrà dare attuazione al Progetto solo dopo la stipula della presente Convenzione.
2. La sottoscrizione della presente Convenzione è soggetta all'avvenuto deposito della garanzia fideiussoria di cui al successivo art. 8.

3. L'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste avviene con apposita comunicazione da depositare al protocollo Unione.
4. Tutte le opere di cui ai precedenti art. 4 dovranno essere completate e positivamente collaudate entro 3 (tre) anni dalla stipula della presente Convenzione, fatto salvo quanto previsto al successivo punto 7.4.
5. Trascorsi inutilmente i suddetti termini per la realizzazione e il collaudo il Comune potrà provvedere a fare ultimare d'ufficio o a correggere quanto incompleto o male eseguito utilizzando le somme versate a garanzia e facendo gravare sul Soggetto Attuatore, o aventi causa, le eventuali maggiori spese, secondo le procedure indicate ai successivi artt. 8 e 12.

#### 7.2. Esecuzione delle opere

1. Dovrà essere assicurato il raccordo con le opere, impianti e reti esistenti anche tramite interventi di miglioria su questi ultimi così come eventualmente richiesto dagli enti gestori delle reti, previo coordinamento con il competente settore comunale.
2. Per quanto riguarda l'illuminazione pubblica, lo stesso dovrà essere corredato di certificazione di conformità in riferimento alla Legge Regionale n. 19 del 29 settembre 2003 e s.m.i., e alla Direttiva di Giunta Regionale n. 1732 del 12 novembre 2015, con particolare riferimento all'inquinamento luminoso e al risparmio energetico dei sistemi e apparecchi illuminanti.

#### 7.3. Controllo sulla esecuzione delle opere

1. La Direzione dei lavori per la realizzazione delle opere sarà affidata a tecnici abilitati individuati dal Soggetto Attuatore, mentre spetterà al settore comunale competente in materia di opere pubbliche la sorveglianza sull'esecuzione dei lavori stessi. Al fine di attuare concretamente la sorveglianza comunale sulla realizzazione delle opere, sarà obbligo affidare un incarico di collaudo in corso d'opera a un professionista scelto dal Soggetto Attuatore in una terna predisposta dal Comune. Il costo relativo alla prestazione professionale sarà a totale carico del Soggetto Attuatore e la prestazione verrà affidata sulla base di un disciplinare stabilito dal Comune. L'incarico al collaudatore dovrà essere sottoscritto congiuntamente dal Comune e dal Soggetto Attuatore entro ..... giorni dal ..... Qualora il Soggetto Attuatore non provveda nei termini sopra indicati alla sottoscrizione dell'incarico al collaudatore, salvo impedimenti imputabili al Comune, quest'ultimo potrà procedere utilizzando le somme versate a garanzia e facendo gravare sul Soggetto Attuatore, o aventi causa, le spese sostenute, ai sensi e con le modalità di cui ai successivi artt. 8 e 12.

#### 7.4. Collaudo delle opere

1. Il Collaudatore in corso d'opera dovrà fissare visite di collaudo a norma dell'art. 221 del DPR n. 207/2010, durante la fase delle lavorazioni degli scavi, delle fondazioni e in generale delle lavorazioni non ispezionabili in sede di collaudo finale o la cui verifica risulti complessa successivamente all'esecuzione. Di ogni visita di collaudo dovrà redigersi processo verbale a norma dell'art. 223 del DPR n. 207/2010.
2. Ultimate tutte le opere di urbanizzazione, il Soggetto Attuatore presenta la dichiarazione di fine lavori con contestuale richiesta di collaudo.
3. Le operazioni di collaudo si estendono all'accertamento della presenza e dell'idoneità della documentazione "as built" (1 copia cartacea + file in formato dwg e pdf) che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete e, se necessari, della presenza dei collaudi tecnici e funzionali. In difetto il Comune, previa diffida al Soggetto Attuatore, può provvedere d'ufficio alla redazione di quanto mancante, anche avvalendosi di tecnici incaricati, a spese del Soggetto Attuatore, mediante l'utilizzo delle fidejussioni a garanzia.
4. Sono comunque a carico del Soggetto Attuatore gli oneri relativi a:
  - Prove, di laboratorio e in sito, di carico e quant'altro previsto nei capitolati e/o richiesti dal Collaudatore;
  - Esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli enti gestori dei servizi di pubblico interesse;
  - Oneri professionali relativi al Collaudatore;
  - Progettazione, Direzione lavori e collaudo di eventuali opere in c.c.a. e metalliche;
  - In generale, tutti gli oneri e le spese necessarie a rendere le opere collaudabili e funzionali.
5. Entro 30 (trenta) giorni dalla consegna della documentazione completa di cui ai precedenti punti, il certificato di collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione dovrà essere approvato, secondo le procedure previste, dal Servizio comunale competente in materia di Lavori Pubblici. Resta in ogni caso pattuito che trascorso il termine di cui sopra le opere di urbanizzazione saranno da considerare a ogni effetto in carico al Comune e la fidejussione prestata sarà da considerare estinta a ogni effetto anche in mancanza del relativo originale. Fino alla data di approvazione del collaudo, ma comunque non oltre a 30 giorni dal suo deposito, la manutenzione delle opere deve essere fatta a cura e spese del Soggetto Attuatore.

6. Il collaudo tecnico di porzioni delle opere di urbanizzazione darà diritto al Soggetto Attuatore di richiedere la riduzione proporzionale dell'importo delle fidejussioni prestate, che comunque non potrà ridursi a meno del 20% dell'importo iniziale.

7. Dal momento dell'approvazione del collaudo, e comunque entro le tempistiche di cui al precedente punto 7.4 comma 5, tutte le opere per l'urbanizzazione realizzate saranno da considerare come consegnate al Comune.

8. Nel caso in cui, nei dieci anni successivi alle date dei collaudi, il Comune accerti e segnali eventuali difformità e vizi delle opere, il Soggetto Attuatore si obbliga fin da ora, con la presente Convenzione, a provvedere alla loro eliminazione, a propria cura e spese. Resta in ogni caso ferma la responsabilità del Soggetto Attuatore ai sensi dell'art. 1669 del Codice Civile.

10. Qualora le opere non risultino collaudabili perché non completamente eseguite o non eseguite a regola d'arte, il Soggetto Attuatore è tenuto, entro il termine che verrà indicato dal Comune, a completare le opere. In caso di inadempienza il Comune procederà ai rifacimenti, e/o completamenti delle stesse, secondo quanto previsto e disciplinato dagli artt. 8 e 12 della presente Convenzione.

#### 7.5. Cessione delle opere e delle aree

1. Il Soggetto Attuatore si impegna a includere nei rogiti di vendita eventuali servitù perpetue e inamovibili, a favore del Comune e delle aziende, relative agli elettrodotti, ai gasdotti, agli acquedotti, alle reti telefoniche, fognarie e a qualsiasi altra rete interessi il comparto, come opera di urbanizzazione.

2. L'istituzione di eventuali e/o necessarie servitù sulle aree dovrà essere effettuata a cura e spese del Soggetto Attuatore.

3. Il Soggetto Attuatore si impegna, e a tal fine assume ogni onere conseguente, alla rettifica dei confini e delle consistenze delle aree da cedere al Comune qualora ciò si renda necessario in sede di collaudo a causa di errori o di approssimazioni verificatesi in sede di attuazione; allo stesso fine assume ogni onere per frazionamenti, rettifiche di frazionamenti e atti notarili.

#### 7.6. Manutenzione delle opere

1. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere pubbliche o di uso pubblico, la conservazione delle aree, la gestione degli impianti compresi nel comparto e i relativi costi di fornitura, avverrà a cura e spese del Soggetto Attuatore fino al momento in cui le opere stesse non passeranno in carico al Comune; il Soggetto Attuatore dovrà consegnare le opere in perfetto stato di conservazione.

2. Fanno eccezione gli interventi necessari alla riparazione, al ripristino, alla sostituzione o alla manutenzione delle opere in tutto o in parte danneggiate o in altro modo manomesse dal Soggetto Attuatore o dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, anche in conseguenza dei lavori di costruzione dell'edificio autorizzato; tali interventi di riparazione, ripristino, sostituzione o manutenzione devono essere effettuati tempestivamente dal Soggetto Attuatore anche successivamente al positivo collaudo; ferma restando ogni altra azione a difesa dei propri diritti patrimoniali, per tali interventi il Comune può avvalersi anche della garanzia di cui all'art. 8.

3. Fino all'approvazione del collaudo finale, ai sensi del precedente punto 7.4. comma 5, e comunque entro le tempistiche fissate dal punto 7.4 comma 5, il Soggetto Attuatore deve curare l'uso delle opere realizzate o in corso di realizzazione, con particolare riguardo alla viabilità e alle opere connesse con questa, ivi compresa l'adeguata segnaletica e le opere provvisorie e di prevenzione degli incidenti e degli infortuni, nonché i provvedimenti cautelari relativi alla circolazione. Fino all'approvazione del collaudo finale, resta in capo al Soggetto Attuatore ogni responsabilità derivante dall'uso delle predette opere, compresa la circolazione, anche qualora le opere o le relative aree siano già state trasferite al Comune.

### ART. 8. IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. La fideiussione a garanzia dovrà essere incondizionata e prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, vale a dire la non applicabilità del comma 2 dell'articolo 1944 del Codice Civile, la rinuncia all'eccezione di cui al comma 2 dell'art. 1957 del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune, senza obbligo di messa in mora o preventiva diffida, ma con il solo rilievo dell'inadempimento.

2. Le parti concordano che, a garanzia di tutte le obbligazioni assunte con la presente Convenzione, il Soggetto Attuatore dovrà prestare contestualmente alla sottoscrizione della presente Convenzione congrua fideiussione a garanzia di:

- a. opere di urbanizzazione primaria e sistema delle dotazioni territoriali, di cui all'art. 4;
- b. opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di cui al punto 7.6;

3. Tale fideiussione dovrà essere unica, bancaria o assicurativa di primaria compagnia; deve essere prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e non deve trovare applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del Codice Civile, nonché la rinuncia espressa all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del Codice Civile. In ogni caso sia il Soggetto Attuatore che i fideiussori sono obbligati tra di loro. La fideiussione è operativa e soggetta a

escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

4. La quantificazione della garanzia di cui al precedente comma 2 dovrà essere commisurata alla somma del 100% del costo complessivo delle opere destinate a diventare patrimonio pubblico di cui all'art. 4; a cui aggiungere il 100% delle somme stimate per la manutenzione delle opere di cui al punto 7.6, per un ammontare complessivo di € XX.000,00 (Euro XXmila).

5. Ancorché la fideiussione sia commisurata ai costi di cui sopra, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale connesse all'attuazione della Convenzione, tra cui la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la cessione delle aree, le spese tecniche, i collaudi, i frazionamenti, gli oneri per i trasferimenti patrimoniali, nonché gli inadempimenti che arrecano pregiudizio al Comune, sia come ente patrimoniale, sia come soggetto iure privatorum.

6. La garanzia non potrà essere estinta se non previa acquisizione a patrimonio pubblico delle opere garantite e comunque nel rispetto delle procedure e delle tempistiche previste al precedente art. 7.4. Potrà essere proporzionalmente ridotta, su istanza del Soggetto Attuatore, nel caso in cui si collaudi positivamente uno stralcio funzionale delle opere, così come definito all'art. 7.4, comma 6, in ogni caso non potrà comunque ridursi a meno del 20% dell'importo iniziale e comunque non inferiore alla cifra necessaria a garantire la manutenzione di cui al punto 4.1, comma 4 la cui valutazione è a carico dei servizi competenti del Comune;

8. Il Soggetto Attuatore si obbliga a inserire nella polizza fideiussoria prestata a garanzia del corretto adempimento degli obblighi convenzionali la seguente dicitura: "le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione, il Comune le abbia accettate e dichiarati espressamente di liberare l'originario obbligato".

#### **ART. 9. OPERE ESTRANEE AL REGIME CONVENZIONALE**

1. Risultano estranee al regime convenzionale e da eseguirsi a cura e spese esclusive dei Soggetto Attuatore a prescindere dalle obbligazioni derivanti dalla disciplina urbanistica, tutte le predisposizioni degli allacci fino al confine di proprietà tra i lotti privati e le aree destinate a ospitare le urbanizzazioni pubbliche, le installazioni dei gruppi di misura e delle apparecchiature inerenti le utenze private. Tali opere, ancorché estranee al regime convenzionale, sono eseguite contemporaneamente alle opere di urbanizzazione e comunque prima della loro ultimazione.

#### **ART. 10. TERMINI DI ATTUAZIONE**

1. In ogni caso, fermi restando i termini diversi e specifici previsti dalla presente Convenzione, tutti gli adempimenti prescritti da questa, non altrimenti disciplinati, devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 3 anni dalla data di sottoscrizione della Convenzione stessa.

2. Il termine suindicato costituisce termine essenziale nell'interesse del Comune, salvo la possibilità per quest'ultimo di concedere una proroga, qualora, nel proprio discrezionale apprezzamento, ritenga sussistenti specifiche circostanze di fatto che abbiano impedito il rispetto di quanto sopra pattuito.

3. Decorso tale termine la presente Convenzione è da ritenersi non più valida, salvo che per quanto riguarda l'operatività delle garanzie di cui all'art. 8.

4. È clausola risolutiva espressa, ai sensi del dell'art. 1456 del Codice Civile, il sopraggiungere di provvedimento prefettizio di informazione antimafia interdittivo inerente il Soggetto Attuatore o avente causa.

5. Al momento della notificazione di tale interdittiva prefettizia, l'Unione procederà all'applicazione di tale clausola risolutiva espressa, con immediata risoluzione dell'intero procedimento art. 53 L.R. n. 24/2017.

#### **ART. 11. DISMISSIONE DELL'ATTIVITÀ**

1. Nel caso di dismissione dell'attività in questione ed in assenza di opportunità di riutilizzo compatibili, il Soggetto Attuatore dovrà demolire tutti i fabbricati o manufatti realizzati a seguito dell'approvazione del Progetto, ai sensi dell'art. 53 della L.R. n. 24/2017, nonché a bonificare il sito e ad escludere il futuro ricorso alle possibilità offerte dall'Art. 36 comma 5 lettera e) della L.R. 24/2017.

#### **ART. 12. SANZIONI**

1. In caso di inadempimento alle obbligazioni e agli oneri assunti con la presente Convenzione non altrimenti disciplinato, il Comune procederà a intimare che si provveda a sanare le irregolarità riscontrate entro un termine massimo di 90 (novanta) giorni. Accertata l'inottemperanza all'intimazione di cui sopra, il Comune potrà procedere alla *esecuzione in danno*, intervenendo direttamente - ove necessario - alla esecuzione di quanto previsto dalla Convenzione, con escussione della fideiussione prestata e addebito di ogni ulteriore onere.

3. Il Soggetto Attuatore dichiara di essere pienamente a conoscenza delle disposizioni di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

### **ART. 13. SPESE**

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la Convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti gli atti di cessione e ogni altro onere annesso e connesso sono a carico esclusivo del Soggetto Attuatore.

LETTO, CONFERMATO, SOTTOSCRITTO.

IL COMUNE DI ARGENTA

---

L'UNIONE "VALLI E DELIZIE"

---

IL SOGGETTO ATTUATORE

---