



**Unione dei Comuni
Valli e Delizie
Argenta – Ostellato – Portomaggiore**
Provincia di Ferrara

Determinazione
n. **310**
del **22-07-2016**

SETTORE Programmazione Territoriale

OGGETTO: Aggiornamento schema tipo di convenzione urbanistica di cui all'art.3.5 comma 2 dei POC dei comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore - Recepimento nuovo Codice dei Contratti DL 50/2016.

OGGETTO: Aggiornamento schema tipo di convenzione urbanistica di cui all'art.3.5 comma 2 dei POC dei comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore – Recepimento nuovo Codice dei Contratti DL 50/2016.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Evidenziato che:

- con deliberazioni di C.C. n. 5 in data 18.02.2013 del Comune di Argenta, di C.C. n. 6 del 18.02.2013 del Comune di Ostellato e di C.C. n. 4 del 18.02.2013 del Comune di Portomaggiore, è stata costituita l'Unione dei Comuni Valli e Delizie tra i Comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore e sono stati approvati Atto costitutivo, Statuto e relativo Piano Strategico;
- in data 03.04.2013, con atto Notaio Maria Adelaide Amati Marchionni n. rep. 52 / racc. 37, i Sindaci dei Comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore hanno sottoscritto l'Atto costitutivo della nuova Unione dei Comuni Valli e Delizie;
- successivamente è stata sottoscritta in data 01.10.2013 reg. n. 4 la Convenzione tra i Comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore per il conferimento all'Unione Valli e Delizie della funzione relativa ai servizi di *Programmazione e pianificazione urbanistica, l'Edilizia privata, il Sistema informativo territoriale, l'Ambiente*, approvata con delibera di C.U. n. 13 del 30.09.2013.
- che dalla data di sottoscrizione della suddetta convenzione l'Unione è divenuta pienamente operativa in relazione alla funzione alla stessa conferita dai 3 Comuni.

Dato atto che:

- con decreto n. 3 del 14.06.2016 il Presidente dell'Unione ha conferito alla sottoscritta, ing. Luisa Cesari già dirigente del Comune di Argenta e Portomaggiore, l'incarico per la direzione *del Settore Programmazione Territoriale* le cui competenze sono definite nell'ambito del PEG globalizzato;
- con determinazione dirigenziale n. 83 del 14.03.2016 la sottoscritta aveva già provveduto a definire l'articolazione del *Settore Programmazione Territoriale* in Servizi e Uffici, le linee funzionali dei Servizi, l'assegnazione del personale e l'individuazione dei responsabili di servizio e di procedimento.

Dato atto pertanto, della competenza della scrivente Dirigente all'assunzione del presente atto in materia urbanistica.

Premesso che nell'ambito del procedimento di formazione, adozione e approvazione degli strumenti urbanistici (PSC - RUE - POC) di cui alla L.R. 20/2000:

- il Comune di Argenta ha approvato il Piano Operativo Comunale (POC) con delibera di Consiglio Comunale n. 62 del 24.10.2011;
- il Comune di Ostellato ha approvato il Piano Operativo Comunale (POC) con delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 19.03.2014;
- il Comune di Portomaggiore ha approvato il Piano Operativo Comunale (POC) con delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 05.08.2010.

Visti gli articoli 3.5 comma 2 dei summenzionati POC, che assoggettano l'attuazione degli interventi programmati, con particolare riferimento ai Piani Urbanistici Attuativi (PUA), ad una convenzione stipulata a cura e spese dei soggetti privati attuatori, la quale deve risultare conforme ad una convenzione tipo approvata dal Consiglio Comunale.

Vista la delibera di Consiglio Unione n. 2 del 30.01.2014 ad oggetto "*Approvazione schemi tipo di convenzione urbanistica di cui all'art.3.5 comma 2 dei POC dei comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore*" con cui:

- si approvano due schemi tipo predisposti dal Servizio Pianificazione Urbanistica dell'Unione Valli e Delizie, suddivisi per opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore o superiore alla soglia comunitaria;

- si dà mandato al Dirigente del Settore *Programmazione Territoriale* dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie ad effettuare, con propria determinazione, eventuali modifiche non sostanziali allo schema in argomento che si rendano necessarie.

Viste altresì le delibere di Consiglio Comunale n. 8 del 24.02.2014 per il comune di Argenta, n. 4 del 28.01.2014 per il comune di Ostellato e n. 2 del 24.02.2014 per il comune di Portomaggiore, sempre ad oggetto "*Approvazione schemi tipo di convenzione urbanistica di cui all'art.3.5 comma 2 dei POC dei comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore*", in cui parimenti:

- si approvano i due schemi tipo predisposti dal Servizio Pianificazione Urbanistica dell'Unione Valli e Delizie, suddivisi per opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore o superiore alla soglia comunitaria;
- si dà mandato al Dirigente del Settore *Programmazione Territoriale* dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie ad effettuare, con propria determinazione, eventuali modifiche non sostanziali allo schema in argomento che si rendano necessarie.

Preso atto del nuovo Codice dei Contratti di cui al DL 50 del 18.04.2016, che:

- all'art. 36 comma 4 richiama l'art.16 comma 2-bis del DPR 380/2001, riconfermando così le previgenti disposizioni in merito alle opere di urbanizzazione di importo inferiore alla soglia comunitaria se realizzate a scomputo totale o parziale del contributo di costruzione, estrapolandole quindi dalla disciplina del Codice dei Contratti, e facendo capo al titolare del Permesso di Costruire o del Piano attuativo (PUA) l'esecuzione diretta delle stesse;
- introduce una nuova disciplina per quanto attiene gli affidamenti di opere pubbliche, a cui assimila le opere di urbanizzazione di importo superiore alla soglia comunitaria sempre se realizzate a scomputo totale o parziale del contributo di costruzione.

Preso atto altresì che la soglia comunitaria a cui fare riferimento è quella riportata all'articolo 35, comma 1, lettera a) dello stesso D.L. 50/2016 "Codice dei Contratti", attualmente pari ad € 5.225.000 al netto dell'imposta sul valore aggiunto (IVA). Tale soglia è periodicamente rideterminata con provvedimento della Commissione europea, e trova diretta applicazione dalla data di entrata in vigore a seguito della pubblicazione nella Gazzetta ufficiale dell'Unione europea.

Ritenuto pertanto opportuno modificare lo schema tipo Allegato A) di cui alle delibere summenzionate, afferente alle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria, aggiornando i soli riferimenti normativi al nuovo Codice dei Contratti.

Dato atto altresì che le modifiche in recepimento del nuovo Codice dei Contratti da apportare allo schema tipo Allegato B) di cui alle delibere summenzionate, afferente alle opere di urbanizzazione primaria di importo superiore alla soglia comunitaria, risultano essere sostanziali e quindi oggetto di approvazione con nuovi atti deliberativi del Consiglio Unione e dei Consigli dei tre comuni.

Visto il nuovo schema tipo Allegato A) predisposto dal *Settore Programmazione Territoriale - Servizio Urbanistica-Pianificazione-Cartografia* dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale dello stesso.

Inteso approvarlo in quanto se ne condividono i contenuti.

Visto il vigente Statuto dell'Unione.

Visto il D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000 e s.m.i.;

Visto l'art. 4, 2° comma, del D.Lgs. 30/03/2001 n.165;

Vista la normativa in materia di trasparenza e di pubblicità;

Preso atto degli esiti dell'istruttoria condotta dal responsabile di procedimento Gabriella Geom. Romagnoli, che attesta:

- di aver rispettato le varie fasi del procedimento ai sensi della Legge 241/90 e della normativa specifica e la rispettiva tempistica;
- di aver verificato, nel corso delle diverse fasi del procedimento, l'insussistenza di situazioni di conflitto d'interessi da parte del responsabile dell'istruttoria o della sub fase della stessa;
- di essersi attenuto alle Misure di prevenzione della corruzione, generali e specifiche, previste nel piano Triennale di Prevenzione della Corruzione in vigore presso l'Ente;
- l'esistenza dei presupposti e delle ragioni di fatto sottese all'adozione del provvedimento.

Dato atto che sottoscrivendo la presente Determinazione, il Dirigente ne attesta la regolarità e la correttezza amministrativa ai sensi e per gli effetti degli articoli 147 comma 1 e 147-bis del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267 e s.m.i.

Dato atto altresì che la presente determinazione non necessita di parere di regolarità contabile in quanto non produce alcun effetto né diretto né indiretto sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente, ai sensi degli articoli 49, 147 comma 1 e 147-bis del Decreto legislativo 18.08.2000 n. 167 e successive modifiche ed integrazioni;

DETERMINA

per i motivi espressi in premessa e che integralmente si richiamano:

- 1.** di approvare il nuovo schema tipo **Allegato A)** afferente alle opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria, come indicata all'articolo 35 comma 1 lettera a) del D.L. 50/2016 "Codice dei Contratti", predisposto dal *Settore Programmazione Territoriale - Servizio Urbanistica-Pianificazione-Cartografia* dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie ed allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale dello stesso;
- 2.** di dare atto che le modifiche apportate all'Allegato A) non sono da ritenersi sostanziali, in quanto mero aggiornamento dei riferimenti normativi al nuovo Codice dei Contratti di cui al D.L. 50/2016;
- 3.** di dare atto altresì che le modifiche da apportare in recepimento del nuovo Codice dei Contratti allo schema tipo **Allegato B)**, afferente alle opere di urbanizzazione primaria di importo superiore alla soglia comunitaria, risultano essere sostanziali e quindi oggetto di approvazione con nuovi atti deliberativi del Consiglio Unione e dei Consigli dei tre comuni;
- 4.** di dare mandato agli uffici perché nell'istruttoria delle istanze di Piani Attuativi PUA con importo delle opere di urbanizzazione primaria superiore alla soglia comunitaria, venga considerato disapplicato l'attuale schema tipo **Allegato B)**, in attesa del nuovo pronunciamento del Consiglio Unione e dei Consigli dei comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore.
- 5.** Di disporre la pubblicazione sul sito istituzionale dell'Unione Valli e Delizie ai sensi delle vigenti norme sulla pubblicità e trasparenza;

Firmato in digitale
IL DIRIGENTE
Ing. Luisa Cesari

SCHEMA TIPO

CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL (P.U.A. – Progetto unitario convenzionato - ecc.) DENOMINATO, 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

**NB: Le parti scritte in rosso rappresentano opzioni in alternativa fra loro.
Le parti scritte in verde riportano indicazioni operative.**

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

1. **UNIONE DEI COMUNI VALLI E DELIZIE**, con sede a Portomaggiore in Piazza Umberto I cn.5 (cf. 93084390389), rappresentata da in qualità di, nel seguito del presente atto denominata come "*Unione*"
2. **COMUNE DI**, con sede a in Piazza cn..... (cf.), rappresentato da in forza della delibera del Consiglio Comunale n. del, nel seguito del presente atto denominato come "*Comune*"
3. Sig./Soc. (cod. fisc. n.), nato a il e residente a, via

ovvero

avente sede a in via, in persona del legale rappresentante in carica sig., il quale dichiara di essere in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente per contrattare con una pubblica amministrazione e dichiara altresì, di agire in questo atto in nome, per conto e nel proprio interesse, quale proprietario degli immobili sotto descritti,

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

della cui identità personale, qualifica e capacità di agire, sono certo io Notaio, (oppure: mi sono accertato mediante carta d'identità N.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 interviene ed agisce nel presente atto, non in proprio, ma esclusivamente nella sua qualità di dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie in forza del **Decreto Presidenziale / Delibera Unione / Determina Dirigenziale** n. del per dare esecuzione alla Delibera **della Giunta / del Consiglio** dell'Unione 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 interviene ed agisce nel presente atto, non in proprio, ma esclusivamente nella sua qualità di **del comune di**, in forza del **Delibera Comunale / Determina Dirigenziale** n. del per dare esecuzione alla Delibera **della Giunta / del Consiglio** dell'Unione 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 il Sig./Soc. interviene come proprietario e si assume tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione, tutte le spese relative alla realizzazione della lottizzazione e conseguenti dalla presente Convenzione;

- che il Comune di ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) con delibera di Consiglio Comunale n..... del
- che il Comune di ha approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) con delibera di Consiglio Comunale n..... del
- che il Comune di ha approvato il Piano Operativo Comunale (POC) con delibera di Consiglio Comunale n. del
- che il Sig./Soc. è proprietario di un terreno distinto al N.C.T. del Comune di al Foglio, mappale, della superficie di mq. catastali;
- che dette aree risultano **interamente/parzialmente** inserite nel primo POC approvato, giusta scheda progetto n.;
- 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 (C.F.) con studio in, via n., è stato presentato dal sig./dalla Soc. in data 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 in data
- che con delibera **della Giunta / del Consiglio** dell'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:

RIPORTARE ELENCO ELABORATI COSTITUENTI IL PUA

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 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 ed il **Comune / Unione** di, siglato il, e registrato a in data al n.

ART. 4 - Opere di urbanizzazione

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

- a) **eseguire direttamente a propria cura e spese le opere di urbanizzazione** previste dal PUA, insistenti sulle aree descritte alla successiva lettera "b", complete e funzionanti in ogni loro aspetto, anche per quanto inerente la realizzazione e/o adeguamento degli impianti di intercettazione e smaltimento acque, approvvigionamento idropotabile, illuminazione pubblica, distribuzione energia elettrica e gas metano, rete telefonica, nonché per una adeguata segnaletica stradale verticale ed orizzontale. Le opere consistono in:

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

- 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. e le aree costituenti dotazioni ambientali, pari a circa mq. , per una superficie complessiva di mq. ;
- 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 all'Unione contestualmente alla comunicazione di inizio lavori**, il progetto esecutivo delle opere stesse, previo recepimento del parere favorevole del competente Servizio Lavori Pubblici del *Comune* (NEL CASO IN CUI CI SI AVVALGA DEL PERCORSO PROCEDURALE DELL'IPOTESI 2 DELL'ART.5)

ovvero

inoltrare all'Unione contestualmente alla presentazione della SCIA il progetto esecutivo delle opere stesse, previo recepimento del parere favorevole del competente Servizio Lavori Pubblici del *Comune* (NEL CASO IN CUI CI SI AVVALGA DEL PERCORSO PROCEDURALE DELL'IPOTESI 3 DELL'ART.5)

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

IPOTESI 1 - 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. 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;

ovvero

IPOTESI 2 - **Le opere di urbanizzazione** elencate e descritte al precedente art. 4 dovranno essere abilitate mediante Permesso di Costruire da richiedere entro un anno dalla stipula del presente atto, ed i lavori dovranno iniziare entro un anno dal rilascio del Permesso di Costruire stesso e ed ultimati nell'arco di validità del permesso, salvo proroga che potrà essere accordata per cause di forza maggiore, e comunque ultimate completamente entro la validità del piano particolareggiato.

Il **progetto esecutivo** delle opere stesse, su cui è stato ottenuto preventivamente il parere favorevole del competente Servizio Lavori Pubblici del *Comune*, dovrà essere presentato **contestualmente alla comunicazione di inizio lavori**.

I lavori dovranno iniziare entro un anno dal rilascio del Permesso ed ultimati nell'arco dei tre anni di validità dello stesso, salvo proroga che potrà essere accordata per cause di forza maggiore, e comunque ultimate completamente entro la validità del PUA.

Il **progetto esecutivo** delle opere di urbanizzazione dovrà contenere:

- relazione tecnico-descrittiva;
- elaborati grafici in scala idonea per una completa comprensione delle opere da realizzare;
- dimensionamento e calcoli delle strutture e degli impianti;
- computo metrico estimativo;

ovvero

IPOTESI 3 - Le opere di urbanizzazione elencate e descritte al precedente art. 4 dovranno essere abilitate mediante SCIA, da presentare entro un anno dalla stipula del presente atto, ed i lavori dovranno essere ultimati entro tre anni dall'efficacia della SCIA, salvo proroga che potrà essere accordata per cause di forza maggiore, e comunque ultimate completamente entro la validità del piano particolareggiato.

La **SCIA dovrà contenere il progetto esecutivo** delle opere di urbanizzazione, su cui è stato ottenuto preventivamente il parere del competente Servizio Lavori Pubblici del *Comune*, composto da:

- 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 del Promotore fino a quando le opere stesse non saranno cedute al *Comune*. Saranno pure a carico del Promotore la responsabilità civile per eventuali danni a terzi.

Il Promotore si obbliga inoltre a:

- **apportare quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni** che i Servizi tecnici comunali e dell'*Unione* o gli Enti erogatori reputino necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi, senza che il soggetto attuatore acquisti il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi;
- **assoggettarsi alle eventuali disposizioni impartite a seguito delle verifiche periodiche nel corso dei lavori** che il *Comune* potrà disporre, mediante sopralluoghi da parte di funzionari dei propri Servizi competenti, per accertare la corrispondenza delle opere eseguite ed il rispetto di tutti gli obblighi assunti con il presente atto.

ART. 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 il promotore e l'*Unione*, costituiscono automatico aggiornamento del presente atto d'obbligo. Nel caso contrario, in presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, saranno invece apportate le dovute modifiche/integrazioni al presente atto d'obbligo, nell'ambito della necessaria variante edilizia.

Durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione, dovranno essere apportate quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali o dell'*Unione*

o gli Enti erogatori reputino necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi, senza che il soggetto attuatore acquisti il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi.

ART. 8 – Collaudo delle opere di urbanizzazione

Il **Promotore** si impegna a dare comunicazione scritta all'*Unione* dell'avvenuta ultimazione delle opere, allegando:

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

L'Unione:

- dovrà entro i successivi trenta giorni, predisporre una visita per constatare l'avvenuta ultimazione dei lavori. In caso di mancato accertamento, verrà riconosciuta come data di ultimazione lavori quella comunicata dal Promotore;
- all'*Unione* spetta l'individuazione del collaudatore di tutte le opere, mentre gli oneri finanziari sono a carico del Promotore. *L'Unione* ha tempo tre (3) mesi a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori per procedere al collaudo delle opere stesse.

Trascorsi sei (6) mesi dall'ultimazione dei lavori senza che l'*Unione* abbia provveduto ad effettuare il predetto collaudo oppure non abbia dato comunicazione degli impedimenti ostativi alla acquisizione degli impianti, dei servizi e delle aree, gli stessi saranno ceduti al *Comune* dal Promotore.

L'approvazione del collaudo dovrà essere effettuata dall'*Unione* previo recepimento del parere favorevole del competente Servizio Lavori Pubblici del *Comune* ed il **Promotore si impegna ad eliminare difetti e/o difformità rispetto al progetto esecutivo eventualmente rilevati in sede di collaudo**, consapevole che, una volta trascorso il termine prescritto dal Servizio Pianificazione Urbanistica dell'*Unione* senza che l'esecutore delle opere vi abbia provveduto, il *Comune* avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente, avvalendosi della garanzia di cui al successivo art. 11.

L'Unione ed il Comune si riservano la facoltà di procedere alla richiesta e convalida di collaudi parziali delle opere di urbanizzazione, nonché alla presa in consegna provvisoria, unicamente per lotti funzionali e funzionanti, previo, ove necessario, collaudo statico delle opere in c.a./acciaio favorevole. Nelle more del collaudo, le opere di urbanizzazione regolarmente ultimate e collaudate dagli enti gestori, potranno essere prese in consegna dal *Comune*, mediante sottoscrizione di apposito verbale di presa in consegna provvisoria, anche per singoli lotti funzionali e funzionanti. 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 del Promotore, il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla realizzazione delle opere e dei servizi e di quanto altro si renda necessario ai fini della definitiva acquisizione degli stessi, in sostituzione del Promotore ed a spese del medesimo. In tale ipotesi l'*Unione* comunica al Promotore, mediante Raccomandata A/R, la diffida ad adempiere agli obblighi assunti con la presente convenzione, assegnandogli un termine per provvedere, non inferiore a due mesi dal ricevimento della stessa. In caso di inerzia del Promotore, alla scadenza del predetto termine, il *Comune* si potrà sostituire al medesimo nella realizzazione dei lavori, rivalendosi sulla garanzia finanziaria di cui al successivo art. 11, sia per le spese di esecuzione, che per gli ulteriori maggiori oneri che il *Comune* abbia dovuto sopportare. E' fatto salvo il diritto del *Comune* al risarcimento di eventuali maggiori danni da inadempimento o ritardo nell'adempimento ai sensi dell'art. 1218 codice civile.

ART. 9 – Manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria

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

Relativamente alle aree destinate a verde pubblico, la manutenzione delle stesse sarà a carico del Promotore per ulteriori 12 mesi rispetto alla data di presa in carico delle stesse, al fine di garantire la buona esecuzione e l'attecchimento degli impianti erbacei, arborei ed arbustivi.

ART. 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 del Promotore, saranno cedute al *Comune* senza alcun altro corrispettivo se non lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria U1.

La cessione avviene mediante atto pubblico (o atto pubblico amministrativo) o scrittura privata con firme autenticate, da stipulare successivamente all'espletamento di tutti gli adempimenti propedeutici ed entro il termine procedurale di 3 mesi da tale espletamento. Le spese complessive restano interamente a carico del Promotore.

Resta salva la facoltà del Comune di chiedere in qualsiasi momento, anche prima dell'avvenuta esecuzione e convalida delle opere, la cessione delle aree. Nel caso di mancato adempimento dell'obbligo di cessione, il *Comune* potrà espropriare le aree senza obbligo di pagamento dell'indennità di espropriazione, alla quale 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 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

Il Promotore ha costituito una **cauzione** dell'importo di €. pari al 100% della spesa presunta per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, valutate complessivamente in €. (.....) 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 **inadempimento** delle obbligazioni assunte, il Promotore autorizza il *Comune* a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale od extragiudiziale da chiunque notificata e con l'esonero da qualsiasi responsabilità o qualunque titolo per i pagamenti o preliminari che il *Comune* avrà a fare.

Il *Comune* libererà la garanzia e prenderà in carico le opere di urbanizzazione secondo le modalità dell'art. 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 del *Promotore* 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 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 L.R. 15/2013 e successive modifiche ed integrazioni, non assolto dal Promotore, graveranno sul richiedente il Permesso di Costruire relativo ad ogni singolo lotto.

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

Il Promotore si obbliga a trasferire ed a inserire negli atti dei singoli lotti i seguenti impegni ed obblighi che dovranno essere trascritti negli atti di trasferimento, a carico di ciascun acquirente, pena il mancato rilascio del Permesso di Costruire:

- a) a riconoscere di essere a conoscenza di tutte le clausole della presente Convenzione, accettandole con i relativi effetti formali e sostanziali;
- b) a riconoscere che i certificati di conformità edilizia e agibilità dei locali non potranno essere rilasciati 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) di accettare e riconoscere che il terreno è trasferito con il vincolo di destinazione residenziale ed attività ad essa strettamente compatibili;
- d) a provvedere allo sfalcio dell'erba ed alla manutenzione periodica dei lotti.

ART. 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 del rilascio del **Permesso di Costruire / 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.