



Comune di Portomaggiore

Provincia di Ferrara

COPIA

NR 21 REGISTRO DELIBERE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Seduta del 10/04/2012 alle ore 16.30

OGGETTO

Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato "IL PARCO" - Ambito ANS2(3)-ANS3(1) a Portomaggiore in Via V. Cuoco - APPROVAZIONE dello schema tipo della convenzione urbanistica, in recepimento delle modifiche apportate dalla L.214/2011.

In seguito ad inviti si è riunita, presso la Residenza Comunale, la Giunta Comunale.

Fatto l'appello nominale, risultano presenti o assenti come appresso:

1	Minarelli Nicola	Sindaco
2	Baraldi Andrea	Vice Sindaco
3	Panzani Barbara	Assessore Effettivo
4	Chiarion Michele	Assessore Effettivo
5	Tavassi Giovanni	Assessore Effettivo
6	Canella Alex	Assessore Esterno

Pres	Ass
X	
X	
X	
X	
X	
X	

Partecipa la dottoressa Crivellari Rita - Segretario Generale.

Presiede Minarelli Nicola - Sindaco

La Giunta Comunale prende in esame l'oggetto sopra indicato.				
In copia a	Servizio Contratti/org.istituz	<input type="checkbox"/>	Ufficio Attività Produttive	<input type="checkbox"/>
	Servizio Personale	<input type="checkbox"/>	Ufficio polizia amministrativa	<input type="checkbox"/>
	Servizio Finanziario	<input type="checkbox"/>	Ufficio edil.resid.pubblica	<input type="checkbox"/>
	Servizio Economato	<input type="checkbox"/>	Ufficio servizi sociali e assistenziali	<input type="checkbox"/>
	Ufficio Tributi	<input type="checkbox"/>	Ufficio elettorale	<input type="checkbox"/>
	Resp. Patrimonio	<input type="checkbox"/>	Ufficio stato civile/anagrafe	<input type="checkbox"/>
	Resp. Progettazione	<input type="checkbox"/>	Ufficio Polizia municipale	<input type="checkbox"/>
	Resp. Urbanistica	<input type="checkbox"/>	Servizi scolastici-educativi	<input type="checkbox"/>
	Serv Il.pp.,manutenz., ambiente	<input type="checkbox"/>	Servizi Cultura/sport/turismo	<input type="checkbox"/>

LA GIUNTA COMUNALE

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

- il Comune di Portomaggiore ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) con delibera di Consiglio Comunale n.8 del 15.02.2010;
- il Comune di Portomaggiore ha approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) con delibera di Consiglio Comunale n.9 del 15.02.2010;
- il Comune di Portomaggiore ha approvato il Piano Operativo Comunale (POC) con delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 05.08.2010;
- dal 18.08.2010 i suddetti nuovi strumenti urbanistici, Piano Strutturale Comunale (**PSC**), Regolamento Urbanistico Edilizio (**RUE**) e Piano Operativo Comunale (**POC**), sono entrati in vigore a seguito della pubblicazione sul BURERT dell'avviso di approvazione del POC.

Vista la richiesta di deposito e approvazione del PUA denominato "IL PARCO" presentata dal sig. Filippi Fernando, assunta al prot. gen. al n.167 in data 05.01.2011.

Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 10.08.2011 di approvazione del PUA denominato "IL PARCO", in cui viene descritto l'iter istruttorio, riportati i pareri e le prescrizioni degli enti competenti ed approvato lo schema di convenzione urbanistica afferente allo stesso.

Considerato che con l'approvazione del Codice dei Contratti (D.Lgs 163/2006) e del terzo correttivo (D.Lgs 152/2008), le opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo di costruzione erano state equiparate ad opere pubbliche ed assoggettate alle stesse procedure di evidenza pubblica, e che di conseguenza, a prescindere dal loro importo (inferiore, pari o superiori alla soglia comunitaria), erano ricondotte alla disciplina del Codice dei Contratti e differenziate, in base all'importo, esclusivamente sotto il profilo della procedura applicabile.

Vista la convenzione urbanistica atto notaio Vacchi Luisa, rep. 2544/1716 sottoscritta il 24.10.2011, atta a disciplinare i rapporti tra il Comune di Portomaggiore e la ditta proponente in merito alla procedura di attuazione del PUA denominato "IL PARCO", che nel rispetto dei dettami del Codice dei Contratti come sopra descritti, parificava l'intervento ad opere pubbliche assoggettandolo a procedure di evidenza pubblica.

Vista la comunicazione di voltura del PUA in oggetto dal sig. Filippi Fernando alla Società immobiliare DEA srl (prot. n. 18486 del 26.10.2011), giusto atto di compravendita notaio Vacchi Luisa rep. 2546/1717 del 24.10.2011, con conseguente subentro della summenzionata società a tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione urbanistica di cui sopra.

Vista la L. 214 del 22.12.2011 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, recante disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici", pubblicata sul Supplemento Ordinario alla Gazzetta Ufficiale n.300 del 27.12.2011, che al comma 1 dell'art. 45 "Disposizioni in materia edilizia (opere di urbanizzazione a scomputo, materiali innovativi, approvazioni accordi di programma piano casa" testualmente recita:

"All'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, dopo il comma 2 è inserito il seguente: «2 -bis . **Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.**»

Preso atto che la soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 163/2006 "Codice dei Contratti" è pari ad € 5.000.000 (cinquemilioni) a decorrere al 01.01.2012, ai sensi di quanto disposto dal regolamento CE n. 1251/2011.

Considerato che l'importo delle opere di urbanizzazioni afferenti al PUA denominato "IL PARCO" è pari ad € 300.000, come desumibile dal Computo Metrico allegato al progetto esecutivo, e quindi inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 163/2006 "Codice dei Contratti".

Considerato altresì che la Corte dei Conti – sezione di controllo per la Lombardia - con deliberazione n. 64 del 14 marzo 2012, ha sancito che, nel caso in cui il privato "lottizzante" o titolare del permesso di costruire abbia già assunto, con atto convenzionale sottoscritto e registrato prima dell'entrata in vigore del D.L. n. 201/2011, l'obbligo di eseguire a scomputo degli oneri le opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia comunitaria attraverso procedura negoziata senza pubblicazione del bando di gara, resta facoltà del privato e dell'amministrazione comunale di addivenire ad una modifica concordata della convenzione urbanistica già stipulata, conformemente alla nuova facoltà prevista dall'articolo 16 comma 2-bis del DPR 380/2001.

Preso atto che, nel rispetto del Codice dei Contratti e come disposto dall'art. 4 lettera e) della convenzione urbanistica sottoscritta, la società "Immobiliare Dea s.r.l.":

- ha individuato n.5 imprese esecutrici aspiranti idonee ed in data 20.12.2011 ha inviato loro, mediante raccomandata A.R., lettera d'invito alla procedura negoziata senza pubblicazione del bando di gara;
- in data 30.01.2012, termine ultimo per l'invio delle offerte, non era pervenuta nessuna offerta da parte delle ditte interpellate;
- in data 31.01.2012 è stata aperta la gara e verbalizzato che, trascorso il termine stabilito e constatato che non è stata presentata alcuna offerta, la gara veniva dichiarata DESERTA per mancanza di concorrenti;
- in data 04.04.2012 con nota prot. 5631, sono stati inviati al comune l'elenco delle ditte interpellate, la lettera di invito alla gara ed il verbale di gara deserta.

Vista la richiesta avanzata dalla società "Immobiliare Dea s.r.l." in data 04.04.2012 con nota prot. 5631, di modificare la convenzione urbanistica in essere al fine di eseguire direttamente le opere di urbanizzazione relative al comparto edificatorio denominato "IL PARCO", come da art. 16 comma 2-bis del DPR 380/2001.

Ritenuto congruo, alla luce delle risultanze della gara esperita, accogliere la richiesta avanzata dalla società "Immobiliare Dea s.r.l." per il recepimento dei nuovi dettami normativi di cui alla L.214/2011 in relazione al PUA in argomento, risultando questi favorevoli nei confronti della ditta proponente in merito allo snellimento delle procedure amministrative, e in considerazione altresì che gli stessi perseguono la finalità della semplificazione nei rapporti con la Pubblica Amministrazione imposta dallo scenario normativo attuale.

Vista la delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 16.01.2012, ad oggetto "Approvazione schemi tipo di convenzione urbanistica di cui all'art.3.5 comma 2 del POC vigente, in recepimento delle modifiche apportate dalla L.214/2011", con cui vengono individuati i due schemi tipo di convenzione a seconda che l'importo delle opere di urbanizzazione risulti inferiore o superiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c) del D.Lgs. 163/2006 "Codice dei Contratti".

Visto lo schema di convenzione urbanistica come modificato dal Servizio Gestione del Territorio, atto a disciplinare i rapporti tra il Comune di Portomaggiore e la ditta proponente in merito alla procedura di attuazione del PUA "IL PARCO", adeguando la stessa alla nuova disciplina dettata dalla L. 214/2011.

Visti:

- la L.R. 20/2000, come modificata dalla L.R. 6/09;
- la L.R. 31/2002;
- la L.R. 37/2002;

- il D.Lgs. 163/2006;
- il D.Lgs. 152/2008;
- la L. 214/2011;
- il D.P.R. 380/2001;
- la Determinazione n.7 del 16 luglio 2009 dell'Autorità di Vigilanza sui Contratti Pubblici di Lavori, Servizi e Forniture;
- il POC vigente;
- la delibera di G.C. n. 103/2011.

Visti i pareri favorevoli allegati di cui all'art. 49, del D.Lgs. 267/2000.

Con votazione unanime favorevole espressa in modo palese;

DELIBERA

- 1.** di approvare le modifiche apportate dal Servizio Gestione del Territorio allo schema di convenzione urbanistica approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 10.08.2011, schema che disciplina i rapporti tra il Comune di Portomaggiore e la ditta proponente in merito alla procedura di attuazione del PUA denominato "IL PARCO" adeguandola alla nuova disciplina dettata dalla L. 214/2011;
- 2.** di allegare alla presente, quale parte integrante e sostanziale, il testo coordinato dello schema di convenzione con riportate in colore rosso le modifiche introdotte, dando atto che lo stesso va a sostituire quello approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 10.08.2011, come successivamente sottoscritto con atto notaio Vacchi Luisa, rep. 2544/1716 del 24.10.2011, rimanendo comunque validi tutti gli ulteriori contenuti, prescrizioni ed allegati della medesima delibera;
- 3.** di autorizzare il Dirigente del Settore Territorio, Urbanistica e Ambiente a sottoscrivere la presente convenzione urbanistica ai fini della nuova efficacia degli obblighi afferenti al PUA denominato "IL PARCO";
- 4.** di procedere alla pubblicità della presente deliberazione e dell'allegato schema di convenzione urbanistica, dandone notizia sul sito istituzionale del comune;
- 5.** di dare mandato al Dirigente del Settore Territorio, Urbanistica e Ambiente, ad effettuare con propria determinazione eventuali modifiche non sostanziali allo schema in argomento, nel caso in cui queste si rendano necessarie.

UNANIMEMENTE

Decide di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile essendovene l'urgenza ex art. 134/4 del Decreto Legislativo 267/2000.

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DI P.U.A.
DENOMINATO "IL PARCO"**

**(In rosso le parti modificate rispetto allo schema approvato con delibera di Consiglio
Comunale n. 47 del 10.08.2011)**

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 PORTOMAGGIORE, con sede a Portomaggiore in Piazza Umberto I cn.5 (cf. 00292080389), rappresentato dall'Ing. CESARI LUISA in qualità di dirigente del settore "Servizi al Territorio, Urbanistica Ambiente", nel seguito del presente atto denominato come "Comune"

2. Società IMMOBILIARE DEA s.r.l. (P.IVA 01504660380), con sede a Portomaggiore in Via Roma cn.41

la 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 proprietaria degli immobili sotto descritti, d'ora in poi indicata per brevità 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 componenti,

SI PREMETTE

- che l'Ing. Cesari Luisa 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 Portomaggiore, in forza del decreto sindacale n° 16 del 11.07.2006, per dare esecuzione alla Delibera del Consiglio Comunale n. 47 del 10.08.2011 (delibera di approvazione del PUA in argomento) e alla Delibera di Giunta Comunale n. del (delibera di approvazione schema convenzione urbanistica del PUA in argomento che recepisce la L.214/2011), che in copia conforme all'originale si allegano al presente atto sotto la lettera "A", previa lettura datane da me Notaio ai componenti che dichiarano di approvare;
- che in questo atto la Società IMMOBILIARE DEA s.r.l. interviene come proprietaria 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 Portomaggiore ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) con delibera di Consiglio Comunale n.8 del 15.02.2010;
- che il Comune di Portomaggiore ha approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) con delibera di Consiglio Comunale n.9 del 15.02.2010;
- che il Comune di Portomaggiore ha approvato il Piano Operativo Comunale (POC) con delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 05.08.2010;
- che la Società IMMOBILIARE DEA s.r.l. è proprietaria di un terreno distinto al N.C.T. del Comune di Portomaggiore al Foglio 119, mappale 1230, della superficie di mq. 66.474 catastali;
- che dette aree risultano parzialmente inserite nel primo POC approvato, giusta scheda progetto n. 5;
- 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 Dall'Aglio Paolo (C.F. DLL PLA 70D13 D548I) con studio in Ferrara, via Pontegradella n. 63/A, è stato presentato in data 05.01.2011 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 Positivo in data 15.03.2011;

- che con delibera consigliare n. 47 del 10.08.2011, immediatamente esecutiva veniva approvato il progetto e lo schema di convenzione relativi al PUA in oggetto
- che con delibera di Giunta Comunale n. del, immediatamente esecutiva, veniva approvato lo schema di convenzione urbanistica relativo al PUA in oggetto, come modificato in recepimento dei dettami della L. 214/ 2011.

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

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 del Comune di Portomaggiore e formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

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

- Allegato A - Relazione tecnica
- Allegato B - NTA (Norme Tecniche di Attuazione)
- Allegato C - Relazione Legge 13/1989
- Allegato D - Computo metrico
- Allegato E - Elenco prezzi unitari
- Allegato F - Elaborati grafici:
 - Tav. 1 - Estratto PSC - Estratto RUE - Estratto POC - Scheda progetto
 - Tav. 2 - Estratto mappa catastale - Elenco mappali interessati dall'intervento
 - Tav. 3 - Planimetria stato di fatto
 - Tav. 4 - Dotazioni territoriali
 - Tav. 4.1 - Aree da cedere
 - Tav. 5 - Schema assetto planivolumetrico
 - Tav. 6 - Schema delle rete fognante
 - Tav. 7 - Schema della rete di smaltimento acque meteoriche
 - Tav. 8 - Schema della rete di distribuzione GAS metano
 - Tav. 9 - Opere ed impianti elettrici indotti nel Comune
 - Tav.10 - Opere ed impianti di telecomunicazione indotti nel Comune
 - Tav.11 - Schema della rete idrica
 - Tav.12 - Opere ed impianti di illuminazione pubblica
 - Tav.13 - Schema della sistemazione del verde pubblico
 - Tav.14 - Schema della viabilità - Passi carrai - Barriere architettoniche
- Allegato G - Relazione geologica
- Allegato H - Valutazione previsionale di clima acustico
- Allegato I - Calcolo Illuminotecnico
- Allegato L - Valutazione riduzione rischio sismico e protezione civile
- Allegato M - Scheda idraulica
- Allegato N - Autorizzazioni dei soggetti gestori delle dotazioni territoriali interessate
- Allegato O - Bozza di convenzione
- Allegato P - Schema di contratto di appalto
- Allegato Q - Capitolato speciale di appalto
- Allegato R - Documentazione fotografica

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 scaturiti dall'accordo di pianificazione sottoscritto fra il sig. Filippi Fernando ed il Comune di Portomaggiore, siglato il 11/08/2009, e registrato a Portomaggiore in data 19/08/2009 al n. 878.

ART. 4 - Opere di urbanizzazione

Il Promotore si obbliga per sé 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. 4206
 - parcheggi pubblici (P1) mq. 428
 - verde pubblico attrezzato (U) mq. 4933
- b) **cedere a titolo gratuito al Comune di Portomaggiore**, con le modalità indicate dal successivo art.11, le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione, per una superficie di circa mq. 4206 di strade e marciapiedi, mq. 428 di parcheggi, mq. 4933 di verde pubblico attrezzato e mq. 11135 di dotazioni territoriali, per un totale complessivo di circa mq.20.702;
- c) **cedere al Comune**, senza alcun altro corrispettivo, se non lo scomputo di cui ai successivi punti, le opere di urbanizzazione realizzate descritte alla precedente lettera a). La cessione dovrà avvenire con le modalità indicate dal successivo art.10;
- d) **presentare a copertura della completa e corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione con i relativi sedimi, idonea garanzia finanziaria di cui al successivo art. 11;**
- e) **realizzare tali opere secondo il progetto esecutivo vistato dal competente Servizio Progettazione**, 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 i Servizi tecnici comunali competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati;
- f) **osservare e fare osservare norme e regolamenti sulla tutela, la protezione, l'assicurazione e l'assistenza dei lavoratori;**
- g) **eseguire a propria cura e spese il collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione, secondo quanto previsto dal successivo art. 8.**

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, vistato dal Servizio Progettazione del comune di Portomaggiore, è parte integrante degli elaborati di PUA, ed è così composto:

- relazione tecnico-descrittiva;
- elaborati grafici;
- dimensionamento e calcoli preliminari delle strutture e degli impianti;
- schema di contratto e capitolato speciale d'appalto;
- elaborato riportante le aree da cedere;
- computo metrico estimativo;
- piano di sicurezza e determinazione degli oneri.

ART. 6 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione

Le opere dovranno essere eseguite conformemente ai progetti esecutivi, **vistati** 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 prescrizioni formulate dagli 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 riguardanti modifiche esecutive di dettaglio e le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, 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 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 al Comune dell'avvenuta ultimazione delle opere, allegando:

- i frazionamenti catastali necessari per la cessione delle aree al Comune;
- il collaudo delle opere in cemento armato eventualmente presenti, delle opere elettriche ed elettromeccaniche e delle reti infrastrutturali redatto a cura degli enti gestori;
- tutte le altre attestazioni richieste dalla normativa e dai disciplinari vigenti in materia.

Il Comune:

- dovrà entro i successivi trenta giorni, predisporre una visita per constatare l'avvenuta ultimazione dei lavori. In caso di mancato accertamento, verrà riconosciuta come data di ultimazione lavori quella comunicata dai lottizzanti;
- ha tempo tre (3) mesi a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori per procedere al collaudo delle opere stesse. Al Comune spetta la nomina del collaudatore delle opere, mentre gli oneri finanziari sono a carico del lottizzante.

Trascorsi sei (6) mesi senza che il Comune 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 lottizzante.

L'approvazione del collaudo dovrà essere effettuata dal 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 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. 11.

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 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 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. 11, 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. 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 dell'Amministrazione Comunale.

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 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. 11 - Garanzie finanziarie

Il Promotore ha costituito una cauzione dell'importo di € 300.000,00 pari al 100% della spesa presunta per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, valutate complessivamente in € 300.000,00 (Euro trecentomila virgola zero zero) come da preventivo di spesa estimativo allegato alla **delibera di approvazione, depositato agli atti del Comune**, mediante polizza di Assicurazione n. M0996557610, con decorrenza dalla data del 24.10.2011, rilasciata da "SAI Assicurazioni" e **successiva appendice n. 012300000100 del 08.11.2011**, a garanzia della piena esecuzione dei lavori e loro manutenzione.

Nell'ipotesi di inadempienza delle obbligazioni assunte, il Promotore autorizza il Comune di Portomaggiore 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 Portomaggiore 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. 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. 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 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 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. 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 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 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 a agli onorari degli arbitri.

ART. 17 - Salvaquardia 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. 18 - Trascrizioni spese e benefici fiscali

La presente Convenzione dovrà essere integralmente trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Ferrara - Servizio di Pubblicità Immobiliare, con ampio esonero per il Direttore in ordine a quanto sarà per compiere, a cura e spese della ditta lottizzante, prima 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.

OGGETTO:

Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato "IL PARCO" - Ambito ANS2(3)-ANS3(1) a Portomaggiore in Via V. Cuoco - APPROVAZIONE dello schema tipo della convenzione urbanistica, in recepimento delle modifiche apportate dalla L.214/2011

Sett. Servizi al territorio, urbanistica, ambiente \\ Servizi Gestione del Territorio/2012/4

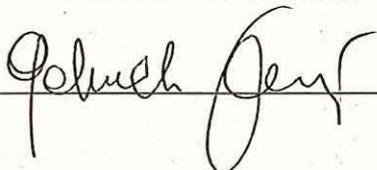
<input type="checkbox"/> Settore finanze	<input type="checkbox"/> Sett. serv. al territorio, urb., ambiente	<input type="checkbox"/> Sett. Servizi alla persona	<input type="checkbox"/> Staff del Segretario Generale	<input type="checkbox"/> Sett. Corpo di Polizia Municipale
--	--	---	--	--

PARERI

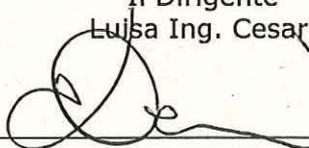
Regolarità tecnica: (art. 49 comma 1° del D.Lgs. n. 267/2000)

Parere FAVOREVOLE

Il Responsabile del procedimento
Gabriella Geom. Romagnoli



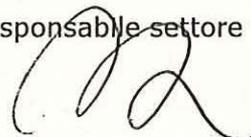
Il Dirigente
Luisa Ing. Cesari



Regolarità contabile: (artt. 49 comma 1° e 153 comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000)

Parere FAVOREVOLE - Atto privo di rilevanza contabile

Il Responsabile settore finanze



Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto come segue.

IL SINDACO
Fto Minarelli Nicola

IL SEGRETARIO GENERALE
Fto Crivellari Rita

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che l'avanti esteso verbale verrà pubblicato il giorno **13 APR. 2012** all'Albo Pretorio del Comune, ove resterà esposto per giorni 15 consecutivi a norma dell'art.124 del D.Lgs. 18/8/00 n.267.

IL SEGRETARIO GENERALE
Fto Crivellari Rita

Comunicato ai capigruppo in data **13 APR. 2012**

Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo.

Li, **12 APR. 2012**



IL SEGRETARIO GENERALE
Crivellari Rita

A handwritten signature in black ink, appearing to be "Rita Crivellari", written over the typed name.

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____

per decorrenza del 10° giorno dalla pubblicazione all'Albo Pretorio (art.134, c.3, D. Lgs. 18.8.00 n.267).

IL SEGRETARIO GENERALE
Crivellari Rita