

SCHEMA DI CONVENZIONE

**PUA con valenza di Permesso di
Costruire - Allegato alla delibera di
Giunta Unione Valli e Delizie
n. 45 in data 17.10.2014**

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI
INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "FONDO BENEDETTINI" - 1°
STRALCIO IN SANTA MARIA CODIFIUME, COMUNE DI ARGENTA/DITTA
ALI' IMMOBILIARE SRL.

REPERTORIO N.

L'anno duemila..... (20__), il giorno _____ (__) del mese
di, 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),
rappresentato dall'ING. CESARI LUISA in qualità di dirigente
del settore "Programmazione e pianificazione urbanistica,
Edilizia Privata, Sistema Informativo Territoriale,
Ambiente", nel seguito del presente atto denominata come
"Unione";

2) COMUNE DI ARGENTA, con sede a Argenta in Piazza Garibaldi
n° 1 (C.F. 00315410381), rappresentato dall'ING. LUISA
CESARI, in qualità di dirigente del settore "Urbanistica,
OO.PP., Ambiente, Demanio e Patrimonio", nata ad Argenta il
22.01.1959, e domiciliata per la carica presso la Residenza
Municipale, la quale dichiara di intervenire nel presente

atto non in proprio, ma in nome per conto ed interesse del Comune che rappresenta, la quale agisce in forza dell'art. 24 dello Statuto ed in esecuzione della Deliberazione di Giunta Comunale n. del, nel seguito del presente atto denominata come "Comune";

3) FRANCESCO CANELLA nato a Veggiano (PD) il 28/12/1931, residente a Padova (PD) in via Dei Fabbri n° 14 (C.F. CNLFNC31T28L710S) nella sua qualità di Legale Rappresentante di ALI' IMMOBILIARE S.r.l., d'ora in poi indicato per brevità nel seguito del presente atto con l'espressione "Promotore", 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.

Le parti, premesso:

- che l'Ing. Cesari Luisa interviene ed agisce nel presente atto, non in proprio, ma esclusivamente nella sua qualità di Dirigente del settore "Programmazione e pianificazione urbanistica, Edilizia Privata, Sistema Informativo Territoriale, Ambiente" dell'Unione dei Comuni "Valli e Delizie", in forza del Decreto Presidenziale n. 9 del 01.10.2013, per dare esecuzione alla Delibera della Giunta dell'Unione in data _____ n. _____ relativa all'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 l'Ing. Cesari Luisa interviene ed agisce nel presente atto, non in proprio, ma esclusivamente nella sua qualità di Dirigente del settore "OO.PP. e Patrimonio" del Comune di Argenta, in forza della Decreto Sindacale del Comune di Argenta in data 28 giugno 2014 n. 10416, per dare esecuzione alla Delibera della Giunta Comunale di Argenta n..... in data relativa all'approvazione del PUA in argomento, conservata in atti e che i comparenti dichiarano di ben conoscere;

- che in questo atto FRANCESCO CANELLA nato a Veggiano (PD) il 28/12/1931, residente a Padova (PD) in via Dei Fabbri n° 14 (C.F. CNLFNC31T28L710S) nella sua qualità di Legale Rappresentante di ALI' IMMOBILIARE S.r.l., il quale dichiara di essere in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente per contrattare con una pubblica amministrazione, interviene come proprietaria, nonché Promotrice del P.U.A.;

- che il Comune di Argenta ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) con delibera di Consiglio Comunale n. 89 del 05.10.2009;

- che il Comune di Argenta ha approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) con delibera di Consiglio Comunale n. 90 del 05.10.2009;

- che il Comune di Argenta ha approvato il Piano Operativo Comunale (POC) con delibera di Consiglio Comunale n. 62 del 24.10.2011;

- che i terreni interessati dal 1° stralcio di attuazione, pari ad una superficie di mq 27.688, sono così identificati:

1) Ditta ALI' IMMOBILIARE S.r.l. risulta proprietaria di un'area di terreno posta in Santa Maria Codifiume, ed identificata al catasto terreni del Comune di Argenta al Foglio 38, mappali 625 (parte), 627 (parte), 208 (parte), di complessivi mq 3.350 come da atto Rep.n. 91262 del 08.07.2009 Notaio De Mauro Paternò Castello di Ferrara registrato a Ferrara il 20.07.2009 al n. 5657 e dell'area di terreno identificata al catasto terreni del Comune di Argenta al Foglio 38, mappali 622 (parte), 708 di complessivi mq 23.022 come da atto Rep.n. 188052 del 23.05.2014 Notaio Cassano di Padova registrato a Padova il 16.06.2014 al n. 6712;

3) COMUNE DI ARGENTA proprietario dei terreni distinti al Foglio 38 mappali 702 (parte), 716 e 719 di complessivi mq. 658.

- che dette aree risultano interamente inserite nel primo POC approvato, giusta scheda progetto ANS2(13) - ANS3(5) e ANS3(9)-1;

- che l'edificazione in tale zona è subordinata all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA), il tutto presentato in osservanza alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti, nonché della L.R. 20/2000 e s.m.i.;

- che il PUA, redatto da Arch. Pietro Pigozzi (C.F. PGZPTR53C07C980S) con studio in Ferrara, Via Luigi Gulinelli n° 11, è stato presentato in data 10/09/2012, assunto al prot. generale N.20147, successivamente integrato con documentazione in data 03/07/2013, prot. generale N. 15820, in data 19/07/2013, prot. generale N. 17061, in data 12/11/2013, prot. Unione n.1703, in data 03/03/2014, prot. Unione n.3131 e 3132, in data 02/05/2014, prot. Unione n.6322, ed in data 18/06/2014, prot. Unione n.8557, e che l'aspetto tecnico-urbanistico della Soluzione presentata è stato esaminato dalla "Commissione per la Qualità Architettonica e il Paesaggio", la quale ha espresso parere "Favorevole" in data 12.09.2013;

- che con deliberazione della Giunta 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 I stralcio del Piano Urbanistico Attuativo, di seguito denominato PUA, è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati aggiornati in data 02.05.2014 prot. Unione n.6322:

1. DIN 01 - Inquadramento territoriale, estratto di mappa catastale, PSC, POC-RUE e schema direttore;
2. DIN 02 - Rilievo piano altimetrico;
3. DIN 03 - Planimetria di progetto, sezioni e particolari;
4. DIN 04 - Piano di segnalamento;
5. DIN 05 - Planimetria verde pubblico;
6. DIN 06a - Planimetria fognature meteoriche;
7. DIN 06b - Profili fognature meteoriche;
8. DIN 07 - Fognatura acque civili: Planimetria e profili longitudinali;
9. DIN 08 - Planimetria rete gas;
10. DIN 09 - Planimetria rete elettrica;

11. DIN 10 - Planimetria rete telefonica;
12. DIN 11 - Planimetria rete idrica;
13. DIN 12 - Planimetria rete Illuminazione Pubblica;
14. RTC 01 - Relazione tecnica descrittiva;
15. RTC 02 - Fognatura: Relazione tecnica - Stima dei lavori;
16. RTC 03 - Rete elettrica: Relazione tecnica - Stima dei lavori;
17. RTC 04 - Rete telefonica: Relazione tecnica - Stima dei lavori;
18. RTC 05 - Illuminazione pubblica: Relazione tecnica - Stima dei lavori;
19. RTC 06 - Segnaletica stradale: Relazione tecnica - Stima dei lavori;
20. RTC 07 - Rete gas: Relazione tecnica - Stima dei lavori;
21. RTC 08 - Rete idrica: Relazione tecnica - Stima dei lavori;
22. RTC 09 - Verde pubblico: Relazione tecnica - Stima dei lavori;
23. RVA 01 - Relazione di VAS;
24. CAT 01 - Estratto di mappa catastale (prot. n. 20.147 del 10.09.2012);
25. DFT 01 - Documentazione fotografica (prot. n. 20.147 del 10.09.2012);

26. RGE 01 - Relazione geologica (prot. n. 20.147 del 10.09.2012);
27. RGE 02 - Relazione relativa al dimensionamento delle sovrastrutture stradali (prot. n. 20.147 del 10.09.2012);
28. Scheda progetto P.O.C. (prot. n. 20.147 del 10.09.2012);
29. Valutazione di clima acustico (prot. n. 15.820 del 03.07.2013);
30. NTA 01 - Norme tecniche di attuazione (prot. n. 15.820 del 03.07.2013);
31. Domanda di approvazione PUA con valenza di PDC (prot. n. 15.820 del 03.07.2013);
32. Fascicolo dell'intervento (prot. n. 3.131 del 03.03.2014);
33. Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (prot. n. 3.131 del 03.03.2014);
34. Asseverazione (prot. n. 3.131 del 03.03.2014);
35. Schema di Convenzione (prot. n. 8.557 del 18.06.2014);

ART. 2 - Destinazione urbanistica e norme edilizie

La destinazione urbanistica dell'area, attestata dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data ai sensi e per gli effetti dell'art. 12, 2° e 3° comma della Legge Regionale 21.10.2004 n. 23, allegato "B" al presente atto per farne parte integrante e sostanziale,

omessane la lettura per dispensa avutane dai comparenti, che dichiarano di ben conoscere il contenuto ed approvarlo, è quella del POC vigente del Comune di Argenta e per quanto riguarda le Norme Tecniche di Attuazione si osserveranno quelle del presente piano-stralcio (Approvato con deliberazione di Giunta dell'Unione n..... del), che varranno anche per gli eventuali stralci successivi.

ART. 3 - Accordo di pianificazione

Nella presente convenzione urbanistica si intendono interamente trasfusi tutti gli obblighi scaturenti dall'Accordo di pianificazione sottoscritto in data 14/06/2010 Rep. 10084, registrato a Portomaggiore il al n. serie

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,

secondo le soluzioni tecniche concordate con gli enti gestori, dai quali dovrà acquisire formale accettazione delle stesse, prima della richiesta di collaudo di cui all'art. 9 e della richiesta di svincolo delle garanzie di cui all'art. 12.

Le opere consistono in:

- reti dei pubblici servizi (fognatura, illuminazione, acquedotto, corrente elettrica, ecc.);
- strade e marciapiedi (STR) mq. **4.951,50**
- parcheggi pubblici (P1) mq. **1.085,50**
- verde pubblico attrezzato (U) mq. **3.567,00**

b)cedere a titolo gratuito al Comune di Argenta, con le modalità indicate dal successivo art.11, le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione sopra elencate, di circa mq. **9.604,00**, oltre a:

- mq **1.460,00** pista ciclo-pedonale di collegamento tra la nuova via di lottizzazione e via Nerina Minozzi;
- mq **1.890,00** area di compensazione idraulica;

c)a realizzare collegamenti carrabili con l'area PEEP per mq. **538,00** su terreni di proprietà del Comune di Argenta, distinti al catasto foglio 38 mappali 716 e 719, ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le eventuali opere di adeguamento di queste ultime rese necessarie dal nuovo carico insediativo;

d)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.11;

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. 12;

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;

i) acquisire la disponibilità di tutte le aree necessarie per l'intervento, ivi comprese quelle comunali da cedersi ovvero

da occupare temporaneamente a titolo oneroso o gratuito secondo le procedure ordinarie vigenti al momento della richiesta;

l) impegno del soggetto attuatore a provvedere entro i termini prestabiliti nell'Accordo citato, comunque non superiori a 5 anni, al netto dei tempi previsti dall'Art. 5 (Obblighi dei Proponenti) comma 6 punto 1 dell'Accordo stesso;

m) impegno del soggetto attuatore alla realizzazione delle dotazioni ecologiche ed ambientali individuate dalla "scheda progetto" e dal PUA;

n) di attivare idonee forme di gestione delle dotazioni territoriali fino alla attivazione delle fasi conseguenti alla fine lavori, volte al collaudo e cessione delle dotazioni territoriali e delle opere di urbanizzazione realizzate;

o) impegno del soggetto attuatore a rinnovare le apposite garanzie, in ordine agli impegni di cui sopra;

p)osservare e fare osservare norme e regolamenti sulla sicurezza dei lavoratori;

q)acquisire il certificato di corretta posa dei giochi ed accessori dell'area verde.

ART. 5 - Progettazione delle opere di urbanizzazione

La realizzazione delle opere di urbanizzazione elencate e descritte al precedente art. 4 non necessitano di titolo

abilitativo, in quanto il PUA stesso assume valenza di permesso di costruire e pertanto sarà rilasciato PdC (Permesso di Costruire) successivamente alla stipula della presente Convenzione. Le eventuali varianti al permesso di costruire potranno essere rilasciate senza necessità di pronunce deliberative.

Il progetto esecutivo delle opere stesse è parte integrante degli elaborati di PUA di cui agli elaborati elencati all'ART. 1 - Premesse ed allegati.

ART. 6 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione

Le opere dovranno essere eseguite conformemente ai progetti esecutivi di cui ai precedenti articoli, validati dal Servizio Lavori Pubblici del Comune, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto in materia di opere edili, nonché alle specifiche discipline vigenti ed alle indicazioni che forniranno gli Uffici comunali 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 - Imprese costruttrici

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

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

ART. 9 - Collaudo delle opere di urbanizzazione

Il Promotore si impegna a 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. 12.

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 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. 12, sia per le spese di esecuzione, che per gli

ulteriori maggiori oneri che l'Ente 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. 10 - Manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria
La manutenzione di tutte le opere di urbanizzazione rimane a carico del Promotore sino all'avvenuta presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale.

Relativamente alle aree destinate a verde pubblico, la manutenzione delle stesse sarà a carico del Promotore per ulteriori **3 cicli** vegetazionali, come previsto all'art. 12 del Regolamento del verde del Comune di Argenta, 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.

A cadenza annuale dovrà essere eseguita verifica dello stato dell'impianto ed in caso di alberature morte o malate si dovrà provvedere alla loro sostituzione.

ART. 11 - Cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione
Le aree destinate alle infrastrutture e alle urbanizzazioni e le opere su di esse realizzate e funzionanti a perfetta regola d'arte, individuate e descritte 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 il Promotore, sottoscrivendo il presente atto, dichiara 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.12 - Cessione e gestione vasca di laminazione

L'area destinata alla vasca di laminazione, descritta alla lettera "b" dell'art.4, quale opera di compensazione idraulica a servizio del primo stralcio risultante dal frazionamento redatto dal Promotore sarà ceduta al Comune di Argenta contestualmente alla cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione come stabilito al precedente art.11.

La sua gestione resterà, invece, a carico del Promotore fino che non siano stati venduti tutti i lotti del presente piano e comunque per un periodo non superiore a **5 anni dalla data di cessione.**

Fino al momento della definitiva consegna al Comune della suddetta vasca di laminazione, il Promotore si impegna a realizzare i necessari lavori di manutenzione per garantirne

il corretto funzionamento, in particolare lo sfalcio periodico dell'erba, oltre alle obbligatorie disinfestazioni contro le zanzare, in particolare la "zanzara tigre", per evitare l'insorgere di problemi di carattere igienico sanitari.

La consegna finale della vasca di laminazione, perfettamente funzionante a regola d'arte, dovrà avvenire con lettera raccomandata o tramite PEC.

ART. 13 - Garanzie finanziarie

Il Promotore ha costituito, entro la data della comunicazione dell'inizio dei lavori, una cauzione dell'importo di €..... pari al 100% della spesa presunta per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, valutate complessivamente in €. (.....) come da computo metrico estimativo allegato alla presente Convenzione, mediante polizza di Assicurazione/Bancaria n. del rilasciata da in data a garanzia della piena esecuzione dei lavori e loro manutenzione.

Contestualmente alla presentazione delle garanzie relative al PUA verranno svincolate le garanzie relative alla assegnazione dei diritti edificatori, pari a Euro 12.123,00 (dodicimilacentotrentatré/00), costituite in data prima dell'approvazione del POC, dal promotore.

Nell'ipotesi di inadempienza delle obbligazioni assunte, il Promotore autorizza il Comune di Argenta a disporre della

cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale od extragiudiziale da chiunque notificata e con l'esonero da qualsiasi responsabilità o qualunque titolo per i pagamenti o preliminari che il Comune avrà a fare.

Il Comune di Argenta libererà la garanzia e prenderà in carico le opere di urbanizzazione secondo le modalità dell'art. 11 della presente convenzione a condizione che esse siano completamente e regolarmente eseguite, come risulterà da certificato di collaudo.

La fidejussione sarà, previo espresso consenso del Comune, ridotta proporzionalmente in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione, sempre subordinate al costo effettivo delle opere residue, valutate in base all'eventuale mutato valore della moneta, secondo gli indici ufficiali, 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 del medesimo, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai regolamenti in vigore, quando esso non vi abbiano provveduto tempestivamente e l'Unione abbia richiamato in mora, con un preavviso non inferiore in ogni caso a due mesi.

ART. 14 - Permessi di costruire dei singoli edifici

L'edificazione degli edifici 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. 15 - 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 Regionale n. 15/2013, non assolto dal Promotore, graveranno sul richiedente il Permesso di Costruire relativo ad ogni singolo lotto.

ART. 16 - 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 di essere a conoscenza della specifica Normativa Tecnica di Attuazione che disciplina le costruzioni edilizie nel presente PUA;
- c) 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;
- d) di accettare e riconoscere che il terreno è trasferito con il vincolo di destinazione residenziale ed attività ad essa strettamente compatibili;
- e) a provvedere allo sfalcio dell'erba ed alla manutenzione periodica dei lotti, con divieto di scaricare materiali nelle strade, anche nel corso della costruzione;

- f) a provvedere immediatamente, a loro spese, ai ripristini, nel caso sia già stato effettuato il collaudo, qualora nel corso delle operazioni di cantiere venissero arrecati danni alla sede stradale, ai marciapiedi, alle fognature o ad altre opere pubbliche;
- g) ad eseguire le recinzioni fra lotti a cavaliera e con le indicazioni date dalle NTA.

ART. 17 - 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. 18 - 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. 19 - 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 dalla 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. 20 - Trascrizioni spese e benefici fiscali

La presente Convenzione dovrà essere integralmente trascritta presso la Conservatoria Registri Immobiliari a cura del Comune ed a spese del Promotore, prima della comunicazione di inizio lavori relativi alla lottizzazione.

Il Promotore fin da ora dichiara espressamente di rinunciare all'iscrizione di ipoteca legale che possa a lui competere in dipendenza della presente convenzione e sollevando il Sig. Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

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 di stipula 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.

Per l'Unione dei Comuni "Valli e Delizie" Argenta - Ostellato - Portomaggiore.

CESARI ING. LUISA

Sig. FRANCESCO CANELLA

IL NOTAIO
