

**SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL P.U.A. DENOMINATO "VILLAGGIO AVENTI, AVENTE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DI IMPORTO INFERIORE ALLA SOGLIA DI CUI ALL'ART. 28 COMMA 1 LETTERA C DEL D.Lgs. 163/2006 CODICE DEI CONTRATTI**

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) per il "**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) **CESARI RAFFAELE**, nato a Ferrara il 9 gennaio 1960, residente a Ferrara, Via Garibaldi n. 99, avente codice fiscale n. CSR RFL 60A09 D548S, proprietario degli immobili siti in Portomaggiore (Fe) identificati al Catasto Terreni al foglio 134 mappale 490 - 491 - 492 - 493 - 494 - 495 - 496 (ex mappali 368 parte, 9, 88 parte, 101 parte, 102 parte e 100 parte) compresi in zona residenziale di espansione classificata dal P.S.C. in "ANS2 (9)";

e

**LUETTI CINZIA**, nata a Portomaggiore (Fe) il 27 febbraio 1959 e residente in Portomaggiore (Fe), Via Crocetta n. 5, avente codice fiscale n. LTT CNZ 59B67 G916Q, proprietaria degli immobili siti in Portomaggiore (Fe) identificati al Catasto Terreni al foglio 134 mappali 497 - 498 e 499 (ex mappali 196 parte, 68 parte, 155 parte, 154 parte, 153 parte, 152 parte, 51 parte) 223 e 224 compresi in zona residenziale di espansione classificata dal P.S.C. in ANS2(9),

che intervengono nella loro veste di Proprietari dell'area sotto descritta sita nel Comune di Portomaggiore, d'ora in poi indicati per brevità con l'espressione "Promotori";

comparenti della cui identità personale, qualifica e capacità di agire, sono certo io Notaio

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

**SI PREMETTE**

- che l'Ing. **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 della Giunta Comunale in data 25.10.2011 n. 103 (delibera di approvazione del PUA in argomento), regolarmente depositati agli atti del Comune e che le parti dichiarano di ben conoscere ed accettare;
- che in questo atto i Signori:  
**Cesari Raffaele** proprietario degli immobili siti in Portomaggiore (Fe) identificati al Catasto Terreni al foglio 134, mappali 490, 491, 492, 493, 494, 495 e 496 compresi in zona residenziale di espansione classificata dal P.S.C. in "ANS2 (9), per complessivi Ha. 3.80.65;  
e  
**Luetti Cinzia** proprietaria degli immobili siti in Portomaggiore (Fe) identificati al Catasto Terreni al foglio 134, mappali 497, 498, 499, 223 e 224 per complessivi Ha.1.59.33, compresi in zona residenziale di espansione classificata dal P.S.C. in "ANS2 (9),  
intervengono come proprietari e si assumono tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione, tutte le spese relative alla realizzazione della lottizzazione e conseguenti dalla presente Convenzione;
- che il Comune di 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 dette aree risultano interamente inserite nel primo POC approvato, giusta scheda progetto n.3;
- 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 Arch. Fabbri Stefania (C.F. FBBSFN65L67F205Y) con studio a Migliarino (FE) in via Forti n. 18/A, è stato presentato dai signori Cesari Raffaele e Luetti Cinzia in data 20.12.2009 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 di Giunta n. 103 del 25.10.2011, immediatamente esecutiva, veniva approvato il progetto e lo schema di convenzione relativi al PUA in oggetto;
- che a seguito delle modifiche apportate dalla Legge 214 del 22.12.2011 alla disciplina delle opere di urbanizzazione a scemuto del contributo di costruzione, con delibera di Giunta n. .... del ....., immediatamente esecutiva, veniva approvato nuovo schema di convenzione relativo al PUA in oggetto, recependo i rinnovati dettami di legge.

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:

- Tav. 1 - Planimetria – Estratto area oggetto di intervento e schema POC, estratto mappa catastale
- Tav. 2 - Planimetria – Rilievo altimetrico
- Tav. 3 - Planimetria – Stato di fatto
- Tav. 4 - Relazione fotografica
- Tav. 5 - Planimetria – Stato di progetto
- Tav. 6 - Planimetria – TELECOM/AREA
- Tav. 7 - Planimetria – ENEL
- Tav. 8 - Planimetria – Rete EON GAS
- Tav. 9A - Progetto Impianto di Pubblica Illuminazione
- Tav. 9B - Schema quadro elettrico generale
- Tav. 9C - Relazione tecnica e calcoli dimensionali
- Tav. 9D - Particolari costruttivi e schede tecniche
- Tav. 9E - Capitolato Speciale d'Appalto
- Tav. 9F - Computo Metrico
- Tav. 10 - Progetto stradale – Relazione tecnica rete stradale
- Tav. 11 - Progetto stradale – Planimetria strada
- Tav. 12 - Progetto stradale – Sezioni strade
- Tav. 13 - Progetto stradale – Planimetria reti tecnologiche
- Parere Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara
- Tav. 14 bis - Rete scolante – Relazione tecnica rete scolante
- Tav. 15 bis - Rete scolante – Planimetria quotata acque bianche
- Tav. 16 - Rete scolante – Planimetria acque nere
- Tav. 17 bis - Rete scolante – Profili acque bianche
- Tav. 18 – Rete scolante - Profili acque nere
- Tav. 19 bis - Rete scolante – Particolari costruttivi
- Tav. 20 - Planimetria del verde pubblico con specifiche
- Tav. 21 - Planimetria viabilità di progetto
- Tav. 22 - Rete scolante – Rilievo stato attuale
- Tav. 23 - Rete scolante – Planimetria di progetto quotata;
- Relazione tecnica di progetto e copie dei pareri dei rispettivi Enti

- Norme tecniche di Attuazione
- Computo metrico estimativo
- Valutazione previsionale di clima acustico
- Relazione geologica
- Bozza di Convenzione
- Capitolato Speciale d'Appalto
- Elenco prezzi unitari
- Piano di sicurezza e coordinamento
- Valutazione di compatibilità delle previsioni con la riduzione del rischio sismico e con le esigenze di protezione civile sulla base di analisi di pericolosità locale nonché vulnerabilità ed esposizione urbana;

#### **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 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 la Soc. ELLEGI (promettente acquirente) ed il Comune di Portomaggiore, siglato il 03.08.2009, e registrato a Portomaggiore in data 12.08.2009 al n. 861.

#### **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. 12.294
  - parcheggi pubblici (P1) mq. 3.391
  - verde pubblico attrezzato (U) mq. 5.585
- b) cedere a titolo gratuito al Comune di Portomaggiore**, con le modalità indicate dal successivo art.10, le aree su cui insistono le opere di urbanizzazione, per una superficie di circa mq. 21.270 e le superfici destinate a dotazioni ambientali per circa mq. 3.472.
- 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**

In considerazione che l'accordo di pianificazione del 03.08.2009, registrato a Portomaggiore in data 12.08.2009 al n. 861, è stato siglato dalla Soc. ELLEGI s.r.l. in qualità di promettente acquirente, ed altresì in forza dei preliminari di vendita sottoscritti fra i promotori Cesari Raffaele e Luetti Cinzia e la summenzionata Soc. ELLEGI s.r.l., la cauzione dell'importo di € 1.019.112,56 pari al 100% della spesa presunta per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, valutate complessivamente in €1.019.112,56 (unmilionediciannovemilacentododici/56) come da preventivo di spesa estimativo allegato alla presente Convenzione, viene costituita dalla Soc. ELLEGI s.r.l. con sede a Tresigallo (FE) in Via del Lavoro cn.4, mediante polizza di Assicurazione/Bancaria n. .... del ..... della compagnia/banca ..... a garanzia della piena esecuzione dei lavori e loro manutenzione.

Con atto immediatamente successivo alla stipula della presente Convenzione urbanistica, la Soc. ELLEGI srl acquisterà dai sigg. Cesari Raffaele e Luetti Cinzia le aree interessate dal PUA denominato "VILLAGGIO AVENTI", con conseguente subentro della summenzionata società a tutti gli obblighi derivanti dal presente atto.

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. 11 della presente convenzione a condizione che esse siano completamente e regolarmente eseguite, come risulterà da certificato di collaudo.

La fidejussione sarà, previo espresso consenso del Comune, ridotta proporzionalmente in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione, sempre subordinate al costo effettivo delle opere residue, valutate in base all'eventuale mutato valore della moneta, secondo gli indici ufficiali. Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori in sostituzione dei lottizzanti, a spese dei medesimi, rivalendosi nei modi stabiliti dalla Legge e dai regolamenti in vigore, quando essi non vi abbiano provveduto tempestivamente ed il Comune abbia richiamato in mora, con un preavviso non inferiore in ogni caso a due mesi.

### **ART. 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 - Salvaguardia diritti di terzi**

Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere rilevato completamente indenne, sia dalla parte Promotrice che dai suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo e con obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione delle opere di cui al presente atto unilaterale d'obbligo.

#### **ART. 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.