

<p>COMUNE DI ARGENTA PROVINCIA DI FERRARA</p>	<p>COMMITTENTI: ROSSATO LIVIANO COSTRUZIONI EDILI VANNINI VALENTINO MANTOVANI ANDREA PIRAZZOLI ERICA R.B. IMMOBILIARE SRL</p>
<p>OPERA</p>	<p>PIANO URBANISTICO ATTUATIVO VIA CANOVE: ANS 2(3) I STRALCIO</p>
<p>ALLEGATO</p> <p>E</p>	<p>SCHEMA TIPO CONVENZIONE I STRALCIO</p>
<p>DATA</p>	<p>DICEMBRE 2012-AGG. MARZO 2013</p>
<p>PROGETTISTA Ing. Carlo Argnani</p>	
<p>LA PROPRIETA'</p> <p>ROSSATO LIVIANO COST.ED, VANNINI VALENTINO R.B. IMMOBILIARE, MANTOVANI ANDREA, PIRAZZOLI ERICA</p> <hr/>	
<p>Studio tecnico Ing. Carlo Argnani via Garibaldi 33 Conselice tel. 054588242</p>	

Repubblica Italiana

COMUNE DI ARGENTA

PROVINCIA DI FERRARA

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA
PRIVATA DENOMINATO "CANOVE" - 1° STRALCIO

COMUNE DI ARGENTA / DITTA ROSSATO LIVIANO COSTRUZIONI EDILI

REPERTORIO N. _____

L'anno duemilatredici (2013), questo dì _____ del mese di
_____, nella Residenza Municipale, piazza Garibaldi n.1 di Argenta.

Avanti a me _____, _____ del Comune di Argenta,
autorizzato a ricevere gli atti del Comune ed in assenza di testimoni per
avervi le parti rinunciato, si sono personalmente costituiti i Signori:

COMUNE DI ARGENTA, con sede a Argenta in Piazza Garibaldi n° 1 (cf.
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
Delibera di Giunta Comunale n... del ..., nel seguito del presente atto
denominata come "Comune";

Rossato Liviano nato ad Argenta (FE) il 08/09/1954 residente a Bando (FE)
in via Fuschini n° 1 (cod. fisc. RSS LVN 54P08 A393E) titolare dell'omonima
ditta Rossato Liviano Costruzioni Edili con sede ad Argenta (FE) in Via XIV
Giugno 1859 n° 7/A (p.iva 00872810387), d'ora in poi indicato per brevità
nel seguito del presente atto con l'espressione "Proponente"; 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, ed in nome e per conto dei Sig.ri:

- Brusa Riccardo nato ad Argenta (FE) il 08/09/1962 residente a Bando (FE) in via Fiorana n° 54 (cod. fisc. BRS RCR 62P08 A393A) quale Amministratore Unico della società R.B. Immobiliare srl con sede ad Argenta (FE) in via G.B. Aleotti n° 3/A (p.iva 01078400387) giusta procura a rogito dr. Notaio Alessandro Mistri di Portomaggiore in data 14/11/2012 Rep. n° 38530/14546 registrato a Portomaggiore il 04/12/2012 al n° 892 e trascritto a Ferrara in data 05/12/2012 Reg. Gen n° 16757 e Reg. Part. N° 11405,
- Sig. Vannini Valentino nato ad Argenta (FE) il 13/11/1960 residente ad Argenta (FE) in via Crocetta n° 2 (cod. fisc. VNN VNT 60S13 A393F) giusta procura a rogito dr. Notaio Alessandro Mistri di Portomaggiore in data 18/12/2012 Rep. n° 38612/14599 registrato a Ferrara il 10/01/2013 al n° 280 e trascritto a Ferrara in data 10/01/2013 Reg. Gen n° 442 e Reg. Part. N° 327;
- Sig.ri Mantovani Andrea nato a Ferrara (FE) il 06/03/1973 (cod. Fisc. MNT NDR 73C06 D548F) e Pirazzoli Erica nata ad Argenta (FE) il 11/03/1975 (cod. Fisc. PRZ RCE 75C51 A3930) residenti entrambi ad Argenta (FE) in via Lisbona n° 3, giusta procura a rogito dr.ssa Notaio Iolanda Carnevale di Argenta in data 06/12/2012 Rep. n°

4807/3689 registrato a Ferrara il 02/01/2013 al n° 35 e trascritto a Ferrara in data 03/01/2013 Reg. Gen n° 40.

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 Urbanistica, OO.PP., Ambiente, Demanio e Patrimonio" del Comune di Argenta, in forza della delibera C.C. n. 49 del 25.06.2012, per dare esecuzione alla Delibera del Giunta Comunale n.218 in data 22/10/2012 relativa all'approvazione del PUA, nonché presa d'atto del Primo stralcio in argomento di cui alla seduta della Giunta Comunale in data _____ n. _____ (delibera di approvazione del PUA I° STRALCIO in argomento), che in copia conforme all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "A", previa lettura datane da me Notaio ai componenti che dichiarano di approvare;
- che in questo atto i Sig. Rossato Liviano nato ad Argenta (FE) il 08/09/1954 residente a Bando (FE) in via Fuschini n° 1 (cod. fisc. RSS LVN 54P08 A393E) titolare dell'omonima ditta Rossato Liviano Costruzioni Edili con sede ad Argenta (FE) in Via XIV Giugno 1859 n° 7/A (p.iva 00872810387) si assume tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione, tutte le spese relative alla realizzazione della lottizzazione e conseguenti dalla presente Convenzione ed interviene come promotore nonché proprietario o procuratore dei Sig Brusa Riccardo, Mantovani Andrea , Pirazzoli Erica e Vannini Valentino in virtù delle procure inizialmente citate.

- 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, pari ad una superficie complessiva di mq 50.242, costituenti l'intera area del PUA, sono così identificati:

- 1) Rossato Liviano Costruzioni Edili, a seguito degli atti notaio Mistri del 14/11/2012 Rep. n° 38530/14546 registrato a Portomaggiore il 04/12/2012 al n° 892 e trascritto a Ferrara in data 05/12/2012 Reg. Gen n° 16757 e Reg. Part. n° 11405 e del 18/12/2012 Rep. n° 38612/14599 registrato a Ferrara il 10/01/2013 al n° 280 e trascritto a Ferrara in data 10/01/2013 al 1° luogo Reg. Gen n° 440 e Reg. Part. n° 325 al 2° luogo Reg. Gen n° 441 e Reg. Part. n° 326 al 3° luogo Reg. Gen n° 442 e Reg. Part. n° 326 risulta proprietaria di un'area di terreno posta in Argenta, ed identificata al catasto terreni del Comune di Argenta al Fg. 101 mapp. 462, 464, 468, 469, 238, 239, 2, 65, 106;
- 2) Soc. R.B. Immobiliare srl risulta proprietaria di un'area di terreno posta in Argenta, ed identificata al catasto terreni del Comune di Argenta al Fg. 101 mapp. 470, 472, 473, 475;
- 3) Sig. Vannini Valentino risulta proprietario di un'area di terreno posta in Argenta, ed identificata al catasto terreni del Comune di Argenta al Fg. 101 mapp. 467;

- 4) Sigg. Mantovani Andrea e Pirazzoli Erica risultano proprietari di un'area di terreno posta in Argenta, ed identificata al catasto terreni del Comune di Argenta al Fg. 101 mapp. 471, 474;
- che dette aree risultano interamente inserite nel primo POC approvato, giusta scheda progetto ANS 2 (3);
 - che l'edificazione in tale zona è definita dal Piano Urbanistico Attuativo (PUA) approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 218 del 22/10/2012;
 - che il PUA, redatto dall'Ing. Argnani Carlo (C.F. RGNCRL51E25A393N) con studio in Conselice (RA), Via Garibaldi n° 33, era stato presentato in data 12/10/2011 prot. gen. n.24047 dalle seguenti Ditte:
 - 1) Soc. R.B. Immobiliare s.r.l. (cod. fisc. n. 01078400387), con sede in Argenta, Via G.B. Aleotti 3/A in persona del legale rappresentante Sig. Brusa Riccardo;
 - 2) PANIZZA CELIO (cod.fisc. PNZ CLE 17C18 A393A) nato ad Argenta il 18.03.1917 e residente a Milano (MI), Via G.Strigelli n° 2;
 - 3) PANIZZA ELISA CELESTINA (cod.fisc. PNZ LCL 47S68 A939M) nata ad Argenta il 28.11.1947 e residente a Milano P.le F.Martini n° 10;
 - 4) MATTIOLO MARA (COD.FISC. MTT MRA 77H49 F205E) nata a Milano il 09.06.1977 e residente a Milano Via A.Scarpa n° 1;
 - 5) VANNINI VALENTINO (cod. fisc. n. VNNVNT60S13A393F), nato a Argenta il 13.11.1960 e residente a Argenta, via Crocetta 2;
 - che in data 19/12/2012 la Ditta Rossato Liviano Costruzioni Edili ha comunicato il nuovo assetto proprietario ed ha chiesto di eseguire

il PUA per stralci funzionali, di cui il I stralcio interessa un'area complessiva di mq 18.991 così individuata:

- 1) Ditta Rossato Liviano Costruzioni Edili proprietaria di un'area di terreno posta in Argenta, ed identificata al catasto terreni del Comune di Argenta al Fg. 101 mapp. 462, 464, 468 parte, 469 parte, 239 parte
- 2) Soc. R.B. Immobiliare srl proprietaria di un'area di terreno posta in Argenta ed identificata al catasto terreni del Comune di Argenta al Fg. 101 mapp. 470, 472, 473, 475
- 3) Sig. Vannini Valentino proprietario di un'area di terreno posta in Argenta, ed identificata al catasto terreni del Comune di Argenta al Fg. 101 mapp. 467;
- 4) i Sig. Mantovani Andrea e Pirazzoli Erica proprietari di un'area di terreno posta in Argenta, ed identificata al catasto terreni del Comune di Argenta al Fg. 101 mapp. 471, 474;

- che con deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____, l'Amministrazione ha:

1) preso atto del nuovo assetto proprietario e che l'esecuzione del PUA in questione sarà eseguita in tre stralci funzionali da eseguirsi in tempi successivi di cui il presente è il Primo stralcio;

2) ha approvato nuovi elaborati modificati;

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 Argenta 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:

ALLEGATO A: RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA I STRALCIO - AGGIORNATO

ALLEGATO B: ELENCO PREZZI UNITARI I STRALCIO.

ALLEGATO C: COMPUTO METRICO ESTIMATIVO I STRALCIO.

ALLEGATO D: CAPITOLATO SPECIALE D' APPALTO I STRALCIO.

ALLEGATO E: SCHEMA TIPO CONVENZIONE I STRALCIO - AGGIORNATO

ALLEGATO F: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - AGGIORNATO

TAVOLA 1/I: RILIEVO SCALA 1:500 - AGGIORNATA

TAVOLA 1/BIS: RILIEVO MAGAZZINO AGRICOLO DA DEMOLIRE SCALA 1:100

TAVOLA 2/I: SCHEMA D' IMPIANTO URBANISTICO SCALA 1:500 - AGGIORNATA

TAVOLA 3/I: INSERIMENTO IN MAPPA SATELLITARE SCALA 1:1000

TAVOLA 4/I: OPERE DI URBANIZZAZIONE SCALA 1:500 E 1:50 PARTICOLARI

TAVOLA 5/I: SCHEMA FOGNATURE E PROFILI STRADALI SCALA 1:500

TAVOLA 6/I: SISTEMAZIONE VERDE SCALA 1:500

TAVOLA 7/I: SEGNALETICA SCALA 1:500

TAVOLA 8/I: PUBBLICA ILLUMINAZIONE SCALA 1:500

TAVOLA 9/I: RETE GAS E ACQUA SCALA 1:500 - AGGIORNATA

TAVOLA 10/I: RETE ENEL E TELECOM SCALA 1:250

TAVOLA 11/I: SUPERFICI DA CEDERE AL COMUNE SCALA 1:500 - AGGIORNATA

TAVOLA 12/I: PLAN RETE IDROGR. SC1:5000 E AUT. PAR.. TAMPELLINA SC 1:100

TAVOLA 13/I: CENSIMENTO DELLE INTERFERENZE E INDIVIDUAZIONE AREE PUBBLICHE
DI INTERVENTO SCALA 1:500

ART. 2 - Destinazione urbanistica e norme edilizie

La destinazione urbanistica dell'area, attestata dal certificato di destinazione urbanistica, omessa 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-stralcio (Approvato con deliberazione di Giunta Comunale 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;

ART. 4 - Opere di urbanizzazione

Il Proponente si obbliga per sé e per i suoi eventuali aventi causa a qualsiasi titolo a:

a) 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. Il Proponente ha già acquisito a titolo oneroso e con importo stabilito a corpo, la porzione del mapp. 263 prospiciente il lato sud del comparto (atto Segretario Generale Cavallari del 20-9-11 Rep. 10158), che era di proprietà comunale in cambio della corrispondente quota di Diritti Edificatori riconosciuti alle proprietà delle aree incluse nel comparto, come definite in premessa, secondo le condizioni riportate nella scheda progetto allegata all'Accordo di Pianificazione ex art. 18.

b) impegno del soggetto attuatore a provvedere entro i termini prestabiliti nell'Accordo citato, comunque non superiori a 10 anni, al netto dei tempi previsti dall'Art. 4 comma 7 dell'Accordo stesso;

c) impegno del soggetto attuatore alla realizzazione delle dotazioni ecologiche ed ambientali individuate dalla "scheda progetto ANS 2 (3) e dal PUA (I° Stralcio).

d) 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;

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

f) eseguire direttamente a propria cura e spese le opere di urbanizzazione previste dal PUA (I° Stralcio), 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. 4170
- parcheggi pubblici (P1) mq. 740
- verde pubblico attrezzato (U) mq. 4523
- elettrificazione della chiavica sullo scolo Tampellina

g) 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, di circa mq. 9.433 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;

h) cedere al Comune, senza alcun altro corrispettivo, se non lo scomuto di cui ai successivi punti, le opere di urbanizzazione realizzate descritte alla precedente lettera g). La cessione dovrà avvenire con le modalità indicate dal successivo art.11;

i) 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;

- l) osservare e fare osservare norme e regolamenti sulla sicurezza dei lavoratori;
- m) 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 necessita di titolo abilitativo, in quanto il PUA (I° Stralcio) stesso non assume valenza di permesso di costruire come stabilito dalla Deliberazione G.C. n.218/2012, e pertanto sarà rilasciato PdC 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 (I° Stralcio) di cui agli elaborati elencati all'art.'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 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 gli 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 Proponente fino a quando le opere stesse non saranno cedute al Comune. Saranno pure a carico del Proponente la responsabilità civile per eventuali danni a terzi.

Il Proponente 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 considerate non essenziali ai sensi dell'art 6 delle NTA del PUA non comportano la modifica della presente convenzione.

Durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione, dovranno essere 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.

ART. 8 - Imprese costruttrici

Per l'esecuzione dei lavori oggetto del presente atto, il Proponente 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 Proponente, restando comunque salva la facoltà del Comune di procedere in qualsiasi momento alla relativa verifica.

ART. 9 - Collaudo delle opere di urbanizzazione

Il Proponente si impegna a:

- richiedere al competente Servizio Comunale il collaudo delle opere ultimate, allegando i frazionamenti catastali necessari per la cessione delle aree al Comune e tutte le altre attestazioni richieste dalla normativa e dai disciplinari vigenti in materia;
- impegnarsi a eliminare difetti e/o difformità rispetto ai progetti 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. 12.

Il collaudo dovrà essere effettuato dal Comune nell'espletamento della propria funzione di vigilanza. Il Promotore dovrà allegare altresì il certificato di collaudo delle opere in cemento armato eventualmente presenti, delle opere elettriche ed elettromeccaniche, delle reti infrastrutturali redatto a cura degli enti gestori, e tutte le altre attestazioni richieste dalla normativa e disciplinari vigenti in materia.

A richiesta del Proponente il Comune dispone entro 6 mesi il collaudo delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni realizzate e ne dispone la presa in carico entro il termine di 6 mesi dalla sottoscrizione dell'atto di collaudo .

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 Proponente 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 Proponente, 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 Proponente ed a spese del medesimo. In tale ipotesi il Comune comunica al Proponente, 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 Proponente, 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 dell'Ente 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 Proponente 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 Proponente per ulteriori 2 cicli vegetazionali, 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. 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 rispettivamente alle lettere "a" e "b" del precedente articolo 4, risultanti da idoneo tipo di frazionamento, da redigere preventivamente a cura del Proponente, 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 Proponente.

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 Proponente, 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 Proponente 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. 12 - Garanzie finanziarie

Il Proponente dovrà costituire entro 45 gg dalla approvazione del PUA (I° Stralcio), al momento della stipula della presente convenzione, cui è subordinato il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione

delle opere di urbanizzazione , una cauzione dell'importo pari al 100% della spesa presunta per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, di €. 563.266,00 (cinquecentosessantatremiladuecentosessantasei/00) come da preventivo di spesa estimativo allegato alla presente Convenzione, mediante polizza di Assicurazione _____a garanzia della piena esecuzione dei lavori e loro manutenzione.

Per la elettrificazione delle chiavica sullo scolo Tampellina , il proponente produce la convenzione che regola i propri rapporti col competente Consorzio di Bonifica.

Contestualmente alla presentazione delle garanzie relative al PUA verranno svincolate le garanzie relative alla assegnazione dei diritti edificatori, pari a Euro 31.570,00 (trentunmilacinquecentosettanta/00), costituite in data 19.08.2011 prima dell'approvazione del POC, da : Monte dei Paschi di Siena n. 17,607001101 e Emilbanca n. 62/735.33.

Nell'ipotesi di inadempienza delle obbligazioni assunte, il Proponente 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. 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. 13 - 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 a quando le costruzioni cui si riferiscono non siano servite da strade di accesso, impianto di smaltimento acque reflue, rete idrica potabile, rete di distribuzione energia elettrica, rete di distribuzione gas e rete TELECOM;

ART. 14 - Contributo per gli oneri di urbanizzazione

Il Proponente 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. 31/02 e successive modifiche ed integrazioni, non assolto dal Proponente, graveranno sul richiedente il permesso di costruire relativo ad ogni singolo lotto.

ART. 15 - Trasferimento dei lotti ed obblighi a carico dei singoli acquirenti

Il Proponente 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 a quando le costruzioni cui si riferiscono non siano servite da strade di accesso, impianto di smaltimento acque reflue, rete idrica potabile, rete di

distribuzione energia elettrica, rete di distribuzione gas e rete TELECOM;

- 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, con divieto di scaricare materiali nelle strade, anche nel corso della costruzione;
- e) 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;
- f) ad eseguire le recinzioni fra lotti a cavaliera e con le indicazioni date dalle NTA.

ART. 16 - 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. 17 - 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. 18 - 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 Proponente 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. 19 - Trascrizioni spese e benefici fiscali

La presente Convenzione dovrà essere integralmente trascritta presso la Conservatoria Registri Immobiliari a cura del Comune ed a spese della ditta proponente.

Il Proponente 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 Proponente 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.

E richiesto, io _____ del Comune di Argenta, ho ricevuto questo atto scritto a macchina da persona di mia fiducia, ne ho dato lettura ai comparenti, esclusi gli allegati avendone le parti presa conoscenza in precedenza, i quali interpellati lo dichiarano in tutto conforme alla loro volontà, lo accettano, lo approvano e con me lo sottoscrivono in fine del presente atto ed a margine degli altri fogli e degli allegati.