

COMUNE DI ARGENTA
PROVINCIA DI FERRARA

COMMITTENTE:

ROSSATO LIVIANO COSTRUZIONI EDILI

OPERA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

via Canove: ANS 2(3)

II° e III° STRALCIO

aggiornamento del 31.10.2019 annulla e sostituisce la documentazione presentata in data 23.08.2018

ALLEGATO

E

SCHEMA TIPO CONVENZIONE

II-III STRALCIO

FILE: e_schema_convenzione_V4.pdf

31 ottobre 2019

versione 4

IL PROGETTISTA

Arch. Giampaolo Silvestri

via Bisa 2 Lavezzola (RA) - tel 348 5115397

giampaolosilvestri72@gmail.com

PEC: giampaolo.silvestri@archiworldpec.it

LA PROPRIETA'

ROSSATO LIVIANO COSTRUZ. EDILI

con sede in Argenta via XIV giugno 1859 n. 7/A

tel.: 0532 800967 email: rossatoliviano@libero.it

CONVENZIONE

Repubblica Italiana

COMUNE DI ARGENTA

PROVINCIA DI FERRARA

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA

DENOMINATO "CANOVE" - 2° e 3° STRALCIO

COMUNE DI ARGENTA / DITTA ROSSATO LIVIANO COSTRUZIONI EDILI

REPERTORIO N. _____

L'anno duemiladiciannove (2019), il giorno del mese di davanti a me Dr. Notaio in ed iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto di, con studio sito in via cn., 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), rappresentata dall'Ing. Cesari Luisa in qualità di Dirigente del Settore Programmazione Territoriale, nel seguito del presente atto denominata come "Unione";
2. **COMUNE DI ARGENTA**, con sede ad Argenta in Piazza Garibaldi n° 1 (C.F. 00315410381), rappresentato dall'Ing. Nascosi Leonardo, in qualità di Dirigente del Settore Opere Pubbliche e Patrimonio, il quale dichiara di intervenire nel presente atto non in proprio, ma in nome per conto ed interesse del Comune che rappresenta, nel seguito del presente atto denominato come "Comune";
3. **Rossato Liviano**, nato ad Argenta (FE) il 08/09/1954 residente a Bando (FE) in via Fuschini n° 1 (C.F. RSSLVN54P08A393E) titolare dell'omonima ditta **Rossato Liviano Costruzioni Edili** con sede ad Argenta (FE) in Via XIV Giugno 1859 n° 7/A (P.Iva 00872810387), il quale dichiara di essere in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente per contrattare con una pubblica amministrazione e dichiara altresì, di agire in questo atto in nome, per conto e nel proprio interesse, quale proprietario degli immobili sotto descritti, d'ora in poi indicato per brevità nel seguito del presente atto con l'espressione "Promotore";

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 Programmazione Territoriale dell'Unione, in forza del Decreto Presidenziale n.3 del 01/02/2018, per dare completa esecuzione alla Delibera del Giunta Comunale di Argenta n.218 in data 22/10/2012 relativa all'approvazione del PUA, nonché presa d'atto del II e III stralcio del PUA in argomento di cui alla seduta della Giunta Unione in data _____ n. __ (delibera di approvazione del PUA II° e III° STRALCIO);
- che l'Ing. Nascosi Leonardo interviene ed agisce nel presente atto, non in proprio, ma esclusivamente nella sua qualità di dirigente del settore Opere Pubbliche e Patrimonio del Comune di Argenta, in forza del Decreto Sindacale n.2 del 01/03/2018 per dare esecuzione al II e III stralcio del PUA approvato dalla Giunta Unione con Deliberazione n. in data, 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 il Sig. Rossato Liviano nato ad Argenta (FE) il 08/09/1954 residente a Bando (FE) in via Fuschini n° 1 (C.F. RSSLVN54P08A393E) titolare dell'omonima ditta Rossato Liviano Costruzioni Edili con sede ad Argenta (FE) in Via XIV Giugno 1859 n° 7/A (P.Iva 00872810387) interviene come proprietario e si assume tutti gli impegni contenuti nella presente Convenzione, tutte le spese relative alla realizzazione del II° e III° STRALCIO del PUA in oggetto e conseguenti dalla presente Convenzione;

- che il Comune di Argenta ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC) con delibera di Consiglio Comunale n. 89 del 05/10/2009;
- che l'Unione dei Comuni Valli e Delizie ha approvato la variante al Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE UNIONE- Variante 2018) con delibera di Consiglio dell'Unione n. 9 del 05/03/2019;
- che il Comune di Argenta ha approvato il Primo Piano Operativo Comunale (POC) con delibera di Consiglio Comunale n. 62 del 24/10/2011;
- che la ditta Rossato Liviano Costruzioni Edili a seguito degli atti del Notaio Mistri del 14/12/2012, Rep. 38530/14546 registrato a Portomaggiore il 04/12/2012 al n. 892 e trascritto a Ferrara in data 05/12/2012 al n. 280 e trascritto a Ferrara in data 10/01/2013 al n. I luogo reg. Gen. N.440 reg. pert. N. 325 al 2 luogo reg. gen. N. 441 e reg. part. 326 al 3° luogo reg. generale 442 reg. part n. 326, risulta proprietaria di un'area di terreno posta in Argenta, ed identificata con il nuovo assetto proprietario a Catasto Terreni del Comune di Argenta al foglio 101 map 2,65, 106, 238, 502. Pari ad una superficie complessiva di 31.261 mq. catastali;
- che dette aree risultano interamente inserite nel primo POC approvato, giusta scheda progetto n. ANS 2 (3);
- che l'edificazione in tale zona è stata subordinata all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA), il tutto presentato in osservanza delle norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti attuali, nonché della L.R. 20/2000 e successive modificazioni ed integrazioni;
- 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 ha interessato un'area complessiva di mq 18.991;
- che in data 10/05/2013 è stata sottoscritta la Convenzione del I stralcio dai Signori:
 - Brusca Riccardo nato ad Argenta (FE) il 08/09/1962 residente a Bando (FE) in via Fiorana n° 54 (C.F. BRSRCR62P08A393A) 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,
 - Vannini Valentino nato ad Argenta (FE) il 13/11/1960 residente ad Argenta (FE) in via Crocetta n° 2 (C.F. VNNVNT60S13A393F) 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;
 - Mantovani Andrea nato a Ferrara (FE) il 06/03/1973 (C.F. MNTNDR73C06D548F) e Pirazzoli Erica nata ad Argenta (FE) il 11/03/1975 (C.F. PRZRCE75C51A3930) 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 2/1/2013 al n° 35 e trascritto a Ferrara in data 3/1/2013 Reg. Gen n° 40.
- che con deliberazione di Giunta Unione n. _____ del _____, l'Amministrazione ha:
 - 1) preso atto della volontà della ditta Rossato Liviano costruzioni edili, unico proprietario delle aree interessate, di eseguire il II° e III° STRALCIO del PUA in oggetto;
 - 2) approvato nuovi elaborati modificati.

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 II-III stralcio del Piano Urbanistico Attuativo, di seguito denominato PUA, è costituito dai seguenti elaborati:

PLANIMETRIA INDIVIDUAZIONE STRALCI SCALA 1:500
ALLEGATO A: RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA II-III STRALCIO.
ALLEGATO B: ELENCO PREZZI UNITARI II-III STRALCIO.
ALLEGATO C: COMPUTO METRICO ESTIMATIVO II-III STRALCIO.
ALLEGATO D: CAPITOLATO SPECIALE D' APPALTO II-III STRALCIO.
ALLEGATO E: SCHEMA TIPO CONVENZIONE II-III STRALCIO
ALLEGATO F: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
TAVOLA 1/II-III: RILIEVO SCALA 1:500
TAVOLA 2/II-III: SCHEMA D' IMPIANTO URBANISTICO SCALA 1:500
TAVOLA 3/II-III: INSERIMENTO IN MAPPA SATELLITARE SCALA 1:1000
TAVOLA 4/II-III: OPERE DI URBANIZZAZIONE SCALA 1:500 E 1:50 PARTICOLARI
TAVOLA 5/II-III: SCHEMA FOGNATURE E PROFILI STRADALI SCALA 1:500
TAVOLA 6/II-III: SISTEMAZIONE VERDE SCALA 1:500
TAVOLA 7/II-III: SEGNALETICA SCALA 1:500
TAVOLA 8/II-III: PUBBLICA ILLUMINAZIONE SCALA 1:500
TAVOLA 9/II-III: RETE GAS E ACQUA SCALA 1:500
TAVOLA 10/II-III: RETE E-DISTRIBUZIONE E TELECOM SCALA 1:250
TAVOLA 11/II-III: SUPERFICI DA CEDERE AL COMUNE SCALA 1:500
TAVOLA 12/II-III: CENSIMENTO DELLE INTERFERENZE E INDIVIDUAZIONE AREE PUBBLICHE DI INTERVENTO SCALA 1:500

PIANO SICUREZZA E COORDINAMENTO (PSC ai sensi del D.Lgs. n.81/2008 art.100)

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, comma 2° e 3° della Legge Regionale 21.10.2004 n. 23, allegato al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, omissane 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 II-III stralcio (Approvato con deliberazione di Giunta Unione n. _____ del _____).

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. 100085, registrato a Portomaggiore il 30/06/2010 al n. 29 serie 1°.

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 (II-III 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, marciapiedi e pista ciclabile (STR) mq. 5390
- parcheggi pubblici (P1) mq. 1435
- verde pubblico attrezzato (U2) mq. 6039

- 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, di circa mq. 12864 ivi compresi gli allacciamenti con le reti tecnologiche di interesse generale e le aree costituenti dotazioni ambientali, verde pubblico (U2) pari a circa mq. 6039;
- 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.11;
- 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. 12;
- e) osservare e fare osservare norme e regolamenti sulla sicurezza dei lavoratori;
- f) eseguire a propria cura e spese il collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione, secondo quanto previsto dal successivo Art. 9;
- g) impegno del soggetto attuatore a provvedere entro e non oltre a 10 anni, dalla firma della presente convenzione all'ultimazione di tutti lavori;
- h) 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;
- i) impegno del soggetto attuatore a rinnovare le apposite garanzie, in ordine agli impegni di cui sopra;
- j) acquisire il certificato di corretta posa accessori dell'area verde;
- k) 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.

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 (II-III Stralcio) stesso assume valenza di permesso di costruire come stabilito dalla Determinazione n.____ del _____. 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 (II-III Stralcio) 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 sui quali il competente Servizio Lavori Pubblici del Comune si è espresso favorevolmente, di cui ai precedenti articoli, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto in materia di opere pubbliche, nonché alle specifiche discipline vigenti ed alle indicazioni che forniranno gli Uffici comunali e dell'Unione competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati durante l'esecuzione dei lavori.

L'esecuzione delle opere dovrà avvenire a perfetta regola d'arte e, nel corso dei lavori, il Comune potrà verificare la corrispondenza delle stesse ed il rispetto degli obblighi assunti con il presente atto, mediante sopralluoghi periodici da parte di Funzionari dei propri competenti settori.

L'efficienza, la manutenzione e la pulizia delle opere realizzate è a completo carico del Promotore fino a quando le opere stesse non saranno cedute al Comune. Saranno pure a carico del Promotore la responsabilità civile per eventuali danni a terzi.

Il Promotore si obbliga inoltre a:

- apportare quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali 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;
- 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 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* e al *Comune* 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.

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 dal Promotore.

Al *Comune* spetta l'individuazione del collaudatore di tutte le opere, mentre gli oneri finanziari sono a carico del Promotore. Il *Comune* 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 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 Promotore.

L'approvazione del collaudo dovrà essere effettuata dall'*Unione* previo recepimento del parere favorevole del competente Settore OO.PP. e Patrimonio 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 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 il Comune abbia dovuto sopportare. È 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 **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" "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 - Garanzie finanziarie

Il Promotore ha costituito, una cauzione dell'importo pari al 100% della spesa presunta per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, di €. **685.171,01** (seicento ottantacinquemila centosettantuno/01) come da preventivo di spesa estimativo conservato agli atti degli uffici, mediante polizza di Assicurazione n. _____ di una compagnia a garanzia della piena esecuzione dei lavori e loro manutenzione.

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. 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 essi non vi abbiano provveduto tempestivamente e l'Unione abbia richiamato in mora, con un preavviso non inferiore in ogni caso a due mesi.

ART. 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 all'approvazione del collaudo **parziale** delle opere di urbanizzazione da parte dell'Unione, previo parere favorevole del Settore OO.PP. e Patrimonio del Comune, **ovvero 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, nonché dalle opere di urbanizzazione primaria riguardanti i parcheggi ed il verde in misura proporzionale al numero di abitanti insediabili.

ART. 14 - 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 15/2013 e successive modifiche ed integrazioni, non assolto dal Promotore, 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 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 **parziale** delle opere di urbanizzazione da parte dell'*Unione*, previo parere favorevole del Settore OO.PP. e Patrimonio del *Comune*, **ovvero 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, nonché dalle opere di urbanizzazione primaria riguardanti i parcheggi ed il verde in misura proporzionale al numero di abitanti insediabili;
- 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 tra lotti a cavaliera e lotti a confine con il verde pubblico e con le indicazioni date dalle NTA;
- g) ad indicare espressamente la quantità massima di Superficie Complessiva (SC) realizzabile relativa al lotto oggetto di compravendita.

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 all'Autorità giudiziaria di Ferrara. Resta pertanto esclusa la competenza arbitrale.

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 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.

ART. 19 - Trascrizioni spese e benefici fiscali

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

Tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del Promotore che invoca tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalla Legge vigente e di future emanazioni, in quanto applicabili nella specie con riserva, ove occorra, di farne domanda nelle sedi competenti.

Saranno a carico del Promotore o dei suoi aventi causa anche le spese e gli oneri, sia notarili sia tecnici, per la cessione dei terreni e delle opere al Comune e per l'eventuale asservimento delle opere all'uso pubblico.

Il presente atto previa lettura e conferma, viene sottoscritto dagli intervenuti.