

CONVENZIONE URBANISTICA PER PIANO ATTUATIVO
REPUBBLICA ITALIANA

Il in Cento nel mio studio in via Baruffaldi n. 2
Innanzi a me Dottor Alberto Forte notaio in Cento, iscritto nel Ruolo del
Distretto Notarile di Ferrara

sono presenti

- **CAMPAGNOLI MASSIMO** nato a Ferrara, il 29/07/1965 C.F. CMP MSM 65L29D548M
residente a Cento (FE) in via Vivaldi n. 19, legale rappresentante ditta
"Campagnoli srl" con sede in Cento (FE), Corso Guercino n. 29/b P.I. 01320390386
tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati "Soggetti Attuatori", da
una parte;

- PIACQUADIO CARLO MARIO nato a Castelvetero in Val Fortore (BN) il 14 dicembre
1967, domiciliato per la carica presso la sede del Comune, in nome e per conto
del "**COMUNE DI CENTO**", con sede in Cento (FE) Via Provenzali n. 15, codice
fiscale 81000520387, in qualità di Dirigente dei Servizi Tecnici del Comune di
Cento autorizzato dall'art. 110 del D.Lgs. 16 agosto 2000, n. 267 (Testo Unico
sull'ordinamento degli enti locali), in esecuzione della delibera della giunta
comunale n. 173 del 19 dicembre 2012.

PREMESSO

- A) che la Campagnoli srl è proprietaria dell'area di terreno in Cento (FE)
con accesso dalla via Sant'Orsano, censita nel Catasto Terreni di Cento
al Foglio 46 mappali 1076 - 1077 - 1078 - 1079 - 1080 - 1081 (ex Mappale
1015 come da Tipo di Frazionamento Prot. 2013/88985 del 25/07/2013), come
da atto Notaio Forte Rep. 51936 del 29/01/2013, registrato a Cento il
13/02/2013 al n. 205 serie 1T.
- B) che l'area oggetto dell'intervento è stata assoggettata a P.P.I.P
approvato con Delibera n°173 del 19/12/2012;
- C) che in data 18/03/2013 con Delibera di Giunta Comunale n°138 veniva
approvata Variante minore la Piano per accorpamento lotti;
- D) che in data 14/05/2013 è stata assunta la determinazione dirigenziale n°
319 con la quale veniva autorizzata la volturazione del Piano
Particolareggiato di iniziativa privata al nuovo Soggetto Attuatore,
ditta Campagnoli Srl;
- E) che in data 28/01/2014 con Protocollo n°3946 è stato rilasciato il
Premesso di Costruire per le opere di Urbanizzazione
- F) che le opere di urbanizzazione anno avuto inizio in data 30/01/2014 come
da comunicazione di Inizio Lavori di cui al Protocollo n° 4425
- G) che i sopraindicati Soggetti Attuatori dichiarano di avere la piena
disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in
grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;
- H) che i componenti dichiarano che il comparto di cui alla convenzione ha una
superficie territoriale totale di mq 16.215 (sedecimiladuecentoquindici)
e che nel vigente Piano Regolatore Generale è classificato come zona
omogenea "C - RESIDENZIALE D'ESPANSIONE" per una superficie di mq 16.215
(sedecimiladuecentoquindici), la cui attuazione è subordinata
all'approvazione di un P.P.I.P. (Piano Particolareggiato di iniziativa
privata) qui denominato "Piano S. Giorgio";
- I) che i componenti dichiarano che sull'immobile non gravano vincoli di
natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica,

sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano in parola o che la subordinino ad autorizzazioni di altre autorità;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. I Soggetti Attuatori assumono gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. I Soggetti Attuatori sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai Soggetti Attuatori con la presente convenzione dovranno essere trasferiti anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non avranno efficacia nei confronti del Comune.
3. I sottoscrittori del presente atto sono tenuti a comunicare all'Amministrazione comunale ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni nello stesso contenute.
4. In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai Soggetti Attuatori non verranno meno e non potranno essere estinte o ridotte se non siano garantite o integrate idonee garanzie accettate dal Comune, che dichiari espressamente di liberare l'originario obbligato.
5. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali che siano necessarie all'esecuzione delle previsioni della convenzione con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa convenzione.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dall'approvazione definitiva della Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, intesa come esecutività della relativa deliberazione, a prescindere dalla data della formale stipula della convenzione.
2. Le opere relative alla viabilità devono essere ultimate in ogni loro parte entro il termine massimo di 60 (sessanta) mesi, ad esclusione del manto di usura.
3. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo di 10 (dieci) anni.
4. In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione di cui ai commi 1 e 2 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi titolo abilitativo. Nessun permesso di costruire può essere rilasciato (né può essere presentata alcuna S.C.I.A.) se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte.
5. In ogni caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve avvenire con regolarità e continuità contestualmente agli interventi sugli edifici serviti dalle opere stesse.

6. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature pubbliche (standard), a favore del Comune, avverrà al completamento delle opere di urbanizzazione realizzate dai Soggetti Attuatori; la proprietà delle stesse, entro e fuori terra, è attribuita al Comune, con atto di trasferimento a titolo gratuito delle aree di cui sopra. Costituisce unica eccezione l'area su cui verrà realizzata la vasca di laminazione, che viene ceduta contestualmente alla sottoscrizione del presente atto.

7. In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni a meno che non sopraggiungano variazioni agli strumenti urbanistici dettate da modifiche legislative tali da determinare una decadenza del Piano; eventuali stralci funzionali che non dovessero essere ancora realizzati alla scadenza del Piano in parola dovranno essere inseriti in un nuovo Piano da approvarsi successivamente. Entro lo stesso termine i Soggetti Attuatori devono aver conseguito i titoli edilizi per la completa attuazione degli interventi edificatori previsti dal Piano in oggetto ed aver iniziato i lavori previsti da ciascun singolo permesso di costruire/S.C.I.A.

ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione saranno eseguite dai Soggetti Attuatori, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo, per il quale dovrà essere rilasciato permesso di costruire, e che sarà presentato al Comune entro 12 (dodici) mesi dalla stipula della convenzione.

2. Le spese tecniche per la redazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata (o sue Varianti) e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la progettazione e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione, collaudi in corso d'opera e definitivo, sono a carico dei Soggetti Attuatori.

ART. 5 - OBBLIGAZIONI IN ORDINE AD OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Ai sensi dell'art. 22 della legge regionale 7 dicembre 1978 n. 47 i Soggetti Attuatori si obbligano:

a. a cedere gratuitamente al Comune tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione, compresa la vasca di laminazione realizzata fuori dal perimetro del comparto; -

b. ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore degli enti preposti, relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi, che interesseranno il comparto come opere di urbanizzazione primaria.

2. I Soggetti Attuatori si obbligano ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate negli elaborati di progetto di Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, già depositati agli atti del Comune e, pertanto, noti alle parti che concordemente dispensano il notaio rogante dall'allegarli al presente atto, e di seguito descritte:

A.1 - strade veicolari, sia quella prevista dal Piano Regolatore Generale che quelle previste dal presente Piano;

A.2 - percorsi pedonali e marciapiedi;

A.3 - pista ciclabile;

B.1 - spazi di sosta e di parcheggio;

- B.2 - verde di arredo alla viabilità;
 - C.1 - fognature per acque nere;
 - C.2 - fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;
 - C.3 - allacciamento e recapito nelle reti di fognatura pubblica esistente;
 - C.4 - eventuali impianti di depurazione;
 - D.1 - rete idrica per l'acqua potabile;
 - D.2 - vasca di laminazione;
 - D.4 - idranti antincendio stradale del tipo a colonna nel numero richiesto da Hera Spa;
 - E.1 - rete di distribuzione del gas metano;
 - E.2 - cabina di decompressione / depressurizzazione / controllo se richiesta da Enel;
 - F.1 - rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - F.2 - rete di pubblica illuminazione;
 - F.3 - cabina di trasformazione da media tensione a bassa tensione con capacità Kw;
 - C.1 - rete telefonica fissa;
 - G.1 - posa cavidotto per rete di cablatura telematica;
 - G.2 - allacciamenti e adeguamenti delle preesistenti pubbliche reti impiantistiche e stradali, ancorché da realizzarsi all'esterno del comparto, ma tali da risultare funzionali e al diretto servizio del nuovo insediamento. A tali opere sono riconducibili anche le chiusure in maglia dei servizi a rete, da prevedersi per una più corretta funzionalità della gestione dei servizi stessi;
 - H - spazi di verde attrezzato e relative opere di arredo e piantumazioni.
3. Il Soggetto Attuatore assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari:
- A. - per ogni servizio tecnologico, almeno un allacciamento predisposto per ogni edificio, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete;
 - B. - segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;
 - C. - impianto di irrigazione del verde attrezzato, connesso all'urbanizzazione primaria;
 - D. - piazzuole per i contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti separati diversi.
4. Il Soggetto Attuatore assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.
5. Tutte le opere devono essere eseguite secondo le modalità tecniche indicate nel "Capitolato delle caratteristiche costruttive per le opere di urbanizzazione" approvato contestualmente alla "Convenzione urbanistica tipo".
6. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla "Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo" impartita dal Ministero dei lavori pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999).
7. Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e alle istruzioni del Ministero dell'Ambiente e degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria.
8. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono

essere conformi alle disposizioni di cui al titolo III, capi III e IV e all'allegato 5 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate.

9. I Soggetti Attuatori si obbligano a riconoscere al Comune la facoltà di consentire l'allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria ed alle reti da realizzare nell'ambito della presente convenzione anche a finitimi interventi edificatori. Ciò per esigenze di esercizio e di funzionalità dei servizi complessivamente previsti, potendosi procedere a tali allacciamenti anche prima che le opere siano prese in carico dal Comune o dagli enti gestori.

ART. 6 - MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione primaria risulteranno definite dal progetto esecutivo sulla base del quale sarà rilasciato il permesso di costruire per la realizzazione delle stesse. Tale progetto dovrà risultare conforme alla Variante di Piano approvato, oltre che concordato e vistato da tutti gli enti gestori interessati, sia per gli impianti a rete sia per l'idonea collocazione dei cassonetti di raccolta dei rifiuti (CMV).

2. Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria richieste in corso d'opera dal Comune attraverso l'UTC per motivi di ordine generale, o per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione qualora l'eventuale onere aggiuntivo, a carico dei Soggetti Attuatori, risulterà non superiore al 15% (quindici per cento) del costo necessario alla realizzazione delle opere, come da progetto approvato.

3. Tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere iniziate e ultimate entro il termine previsto nel relativo permesso di costruire.

4. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, fermi restando i termini tassativi per la loro ultimazione, dovrà essere comunque correlata all'attuazione del programma edilizio, nei seguenti termini:

a. Opere da realizzare prima dell'inizio del programma edilizio:

- picchettamento delle strade, degli spazi di sosta e di parcheggio, degli spazi a verde attrezzato, mediante picchetti inamovibili, la cui successiva individuazione in campagna dovrà essere resa possibile dalla predisposizione di una planimetria di picchettamento contenente le necessarie indicazioni planimetriche e altimetriche. Quando l'attuazione degli interventi edilizi si proponga per stralci funzionali autonomi, differiti nel tempo, sarà facoltà discrezionale del Comune accettare che le sopra citate opere siano realizzate limitatamente ai suddetti stralci;

b. Opere da realizzare durante l'esecuzione del programma edilizio:

- costituzione della massicciata delle sedi stradali;
- rete fognante, con predisposizione degli imbocchi per le singole immissioni;
- vasca di laminazione;
- condutture per la distribuzione dell'acqua e del gas;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica a media tensione;
- predisposizione delle canalizzazioni relative alle reti telefoniche;
- impianto di illuminazione pubblica corredato di tutti gli accessori e perfettamente funzionante;
- sistemazione e arredo delle aree a verde, con garanzia di attecchimento per i tre anni successivi alla cessione delle opere.
- allacciamenti fino all'interno dei singoli lotti alle fognature e alle

utenze ai servizi a rete citati

I Soggetti Attuatori sono tenuti a comunicare in tempo utile all'amministrazione Comunale le date di inizio di tutti i lavori di cui ai precedenti punti ed i nominativi delle ditte assuntrici dei lavori al fine di poter predisporre i necessari controlli.

c. Opere da realizzare anteriormente alla cessione delle opere:

- pavimentazione delle sedi stradali, dei parcheggi pubblici e di uso pubblico, dei percorsi ciclo-pedonali e relativa segnaletica orizzontale e verticale.

5. Eventuali ritardi nella piantumazione delle aree a verde, per esigenze stagionali, potranno essere consentiti dietro rilascio di congrua garanzia (finanziaria e della ditta fornitrice del verde).

6. Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le precedentemente citate opere di urbanizzazione primaria a causa dell'avanzata attuazione del programma edilizio o per esigenze tecniche più generali, quali l'allacciamento di altri edifici esistenti o già ultimati o per necessità di esercizio dei servizi a rete.

7. Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, il Comune eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere sopra citate. La corretta esecuzione delle opere è condizione necessaria per il rilascio dei certificati di conformità edilizia e usabilità degli edifici.

ART. 7 - CONDIZIONI PER IL RITIRO DEL PERMESSO PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il ritiro del Permesso di costruire per opere di urbanizzazione primaria è subordinato:

a. alla stipula della presente convenzione;

b. al versamento di una garanzia corrispondente all'importo della spesa presunta per la realizzazione delle opere in questione e la loro cessione. Tale importo sarà determinato mediante computo metrico estimativo redatto sulla base dell'elenco prezzi forniti dalla Camera di Commercio di Ferrara e sottoscritto da tecnico abilitato. La garanzia potrà essere costituita a mezzo fideiussione bancaria o polizza assicurativa;

c. all'avvenuta presentazione del frazionamento già regolarmente approvato da parte dell'ufficio tecnico erariale, con l'identificazione delle aree di urbanizzazione primaria, di urbanizzazione secondaria e dei lotti edificabili, coerentemente con il progetto delle opere di urbanizzazione primaria.

ART. 8 - CESSIONE DI AREE A STANDARDS

1. In applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico, con particolare riguardo al principio di irretroattività della disciplina urbanistica, le aree a standard che competono alla Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata e da cedere a titolo gratuito al Comune, sono così quantificate:

- Aree a standard parcheggi pubblici P2: mq 543,00 (cinquecentoquarantatre virgola zero);

- Aree a standard parcheggi di uso pubblico P1: mq 543,00 (cinquecentoquarantatre virgola zero);

- Aree a standard di verde pubblico attrezzato Vp: mq 2.185,98 (duemilacentottantacique virgola novantotto);

- Aree per la Viabilità pubblica e area per Rifiuti Solidi Urbani mq. 2.535,85 (duemilacinquecentotrentacinque virgola ottantacinque).

- ~~- Aree a standard parcheggi pubblici P2: mq 720,18 (settecentoventi virgola diciotto);~~
- ~~- Aree a standard parcheggi di uso pubblico P1: mq 720,18 (settecentoventi virgola diciotto);~~
- ~~- Aree a standard di verde pubblico attrezzato Vp: mq 2.917,67 (duemilanovecentodiciassette virgola sessantasette);~~
- ~~- Aree per la Viabilità pubblica mq. 2.457,82 (duemilaquattrocentocinquantasette virgola ottantadue).~~

2. I signori MICHELE DIOZZI, ANTONIO DIOZZI ed ELENA GRASSILLI, in ragione di 1/3 (un terzo) ciascuno e tutti congiuntamente per l'intero, hanno ceduto al COMUNE DI CENTO, in sede di stipula della convenzione urbanistica Rep. 51856 Racc. 20472, l'area di terreno in Cento (FE) con accesso dalla via Sant'Orsano, attraverso altra proprietà dei cedenti e proprietà Tartari, censita nel Catasto Terreni di Cento al Foglio 46 mappale 1034 di mq 3.105 (tremilacentocinque) con Atto Notaio Forte Rep.n. 51856 del 21/12/2012, registrato a Cento il 16/01/2014 n. 72 serie 1T.
~~Confini: cedenti per più lati, Lenzi.~~

Su tale area sarà realizzata, ad opera e spese del Soggetto Attuatore, la vasca di laminazione funzionale alla urbanizzazione del comparto in questione.

A favore di tale area, viene anche costituita servitù di passaggio per accedere dalla via Sant'Orsano attraverso altra proprietà dei cedenti, attraverso lo stradello esistente sul mappale 1033 del Foglio 46, della larghezza di m. 5 (cinque) corrente in fregio ad ovest del confine ovest della stessa per una profondità di m. 10 (dieci). Per una migliore identificazione dell'area destinata al passaggio le parti fanno riferimento alla planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "A", dove l'area è colorata in rosso.

A tale striscia si accederà dalla futura strada di lottizzazione, della quale è in prosecuzione. Fino alla consegna, unitamente alle altre opere di urbanizzazione, di detta strada di lottizzazione al Comune, dovrà essere garantita l'accessibilità all'area di sedime della vasca di laminazione, insistente sul mappale 1034 del Foglio 46, da parte degli operatori del Comune, o dallo stesso autorizzati, addetti alla sua gestione e manutenzione.

ART. 9 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dei Soggetti Attuatori e dei relativi oneri accessori, desumibile dal Computo Metrico Estimativo facente parte degli elaborati di Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, ammonta a Euro 485.855,76 (quattrocentoottantacinquemilaottocentocinquantacinque virgola settantasei) ~~Euro 731.565,62 (settecentotrentunomilacinquecentosessantacinque virgola sessantadue).~~

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i Soggetti Attuatori prestano adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100% (cento per cento) di quello previsto al comma 1 maggiorato dell'Iva (10% (dieci per cento)) e di un ulteriore 10% (dieci per cento) forfettario per spese generali eventualmente a carico del Comune, con polizza fideiussoria corrispondente a Euro 587.885,47 (cenquecentoottantasettemilaottocentocinquantacinque virgola quarantasette) ~~Euro 877.878,74 (ottocentosettantasettemilaottocentosettantotto virgola settantaquattro)~~ con scadenza incondizionata fino a sei mesi successivi la comunicazione di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione e comunque a totale svincolo del Comune.

3. Detta fideiussione dovrà essere consegnata dal Soggetto Attuatore al

Comune all'atto del rilascio del Permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione; il Comune formalizzerà il ritiro con idonea ricevuta.

4. La garanzia non può essere estinta e la fideiussione come sopra prestata non può essere riconsegnata, se non previa approvazione espressa da parte del Comune del collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e attestazione del medesimo di regolarità di ogni altro adempimento connesso.

5. Sarà possibile effettuare un collaudo tecnico parziale alla realizzazione del manto di asfalto "binder" delle strade e dei parcheggi. Con l'attestazione del collaudatore della regolarità di esecuzione delle opere e degli adempimenti connessi verrà svincolata parte della fidejussione pari al valore delle opere eseguite.

6. La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia del beneficiario alla preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 (quindici) giorni, a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione Comunale.

7. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei Soggetti Attuatori di cui all'articolo 14, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

ART. 10 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI

1. Il rilascio dei singoli titoli abilitativi è subordinato:

- a. all'avvenuto ritiro del permesso di costruire relativo al progetto delle opere di urbanizzazione primaria;
- b. all'avvenuta presentazione del frazionamento già regolarmente approvato, da parte dell'ufficio tecnico erariale, del lotto di pertinenza dell'edificio oggetto del permesso di costruire/D.I.A.;
- c. all'avvenuto pagamento del contributo di costruzione costituito da: costo di costruzione e oneri di urbanizzazione secondaria di cui agli artt. 28 e 29, L.R. 25 novembre 2002, n. 31, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del titolo abilitativo.

2. Il rilascio del certificato di conformità edilizia/agibilità per ogni edificio è comunque subordinato all'esistenza, al perfetto funzionamento e all'approvazione del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione.

E' fatto divieto di realizzare l'accantieramento su aree destinate alle opere di urbanizzazione. In casi eccezionali la possibilità di tale realizzazione dovrà essere concordata con l'UTC.

ART. 11 - POTERI DI CONTROLLO DEL COMUNE, COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. L'Ufficio Tecnico avrà la facoltà di sorvegliare direttamente l'esecuzione delle opere medesime suggerendo l'adozione, anche in corso d'opera, di quelle soluzioni che, a suo giudizio insindacabile, possono contribuire a migliorare la qualità delle opere costruende per esigenze di carattere generale e sopravvenute

nuove disposizioni di P.R.G.

La esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione sarà sottoposta a nulla-osta degli Enti competenti (Hera, CMV, Enel, Telecom, Azienda Usl, ARPA, Consorzio di Bonifica Valli di Vecchio Reno, etc.); tali nulla-osta, relativi alle opere sottoposte al controllo, dovranno pervenire all'Amministrazione Comunale prima del rilascio del permesso di costruire delle stesse.

2. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, i Soggetti Attuatori presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; il collaudo delle opere è riservato all'esclusiva competenza di tecnico abilitato, scelto dall'Amministrazione Comunale tra i nominativi dei professionisti inseriti nell'Albo Professionale del Comune di Cento per le specifiche competenze; le spese tecniche di collaudo sono a completo carico dei Soggetti Attuatori.

Alla presentazione della richiesta di Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, [presentato in data 28/01/2014 con Protocollo n°3946](#), l'Attuatore [ha indicato](#) la terna di professionisti abilitati al collaudo, inseriti nell'elenco depositato presso il Comune di Cento, e [quest'ultimo ha individuato, quale professionista collaudatore delle opere di urbanizzazione l'Arch. Luca Giovanardi.](#)

3. Acquisito il collaudo delle opere di urbanizzazione, il Comune, verificata la perfetta esecuzione delle stesse, e di ogni altro adempimento connesso, escluso il solo tappeto d'usura e relativa segnaletica orizzontale, contestualmente alla stipulazione dell'atto di cessione delle opere e delle relative aree di sedime di cui all'art. 10 comma 3, libererà la garanzia e prenderà in carico tutte le opere di urbanizzazione. La stipulazione di tale atto di cessione e la conseguente liberazione della garanzia e la presa in carico di tutte le opere di urbanizzazione dovrà avvenire entro 12 (dodici) mesi dal collaudo.

Nel caso dell'avvenuto collaudo parziale di specifiche opere i Soggetti Attuatori potranno richiedere una riduzione anticipata [come specificato all'art. 9 comma 5 del valore della garanzia pari al 90% \(novanta per cento\) del valore delle opere già collaudate.](#)

4. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

5. I Soggetti Attuatori si impegnano ad includere nei rogiti di vendita eventuali servitù perpetue ed inamovibili, a favore del Comune e delle aziende, degli elettrodotti, gasdotti, acquedotti, reti telefoniche, fognarie che interessano il comparto come opere di urbanizzazione.

6. L'istituzione di eventuali e/o necessarie servitù sulle aree dovrà essere effettuata a cura e spese della proprietà.

12 - MANUTENZIONE DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione ordinaria e straordinaria, la conservazione delle aree e delle opere pubbliche o di uso pubblico, la gestione degli impianti compresi nel comparto o ad esso pertinenti, quali la vasca di laminazione, avverrà a cura e spese dei Soggetti Attuatori fino al momento in cui le opere e le aree stesse non passeranno in carico al Comune; i Soggetti Attuatori dovranno consegnare le opere e le aree in perfetto stato di conservazione.

ART. 13 - VARIANTI

1. Le varianti al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata comportanti:
- diversa perimetrazione del comparto di attuazione;

- modifica alle destinazioni d'uso incidenti sul carico urbanistico del Piano;
- modifica delle potenzialità edificatorie consentite dalle Norme di PRG per le diverse zone omogenee interne al comparto;
- modifica al progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle relative superfici;
- modifica a parametri e prescrizioni relative alle tipologie insediative; devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano, che tenga conto di quanto già realizzato.

2. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'art. 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

3. Qualora su parte degli immobili inclusi nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata siano richiesti, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edilizi con destinazione diversa da quella prevista in origine che non incidano sugli standard urbanistici di progetto, o modifiche di minore entità (ad esempio la diversa collocazione dei passi carrabili per l'accesso ai lotti), la variante al Piano, pur necessaria, sarà formalizzata con determinazione dirigenziale.

ART. 14 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei Soggetti Attuatori.

ART. 15 - PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di [Variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata](#), costituito dai seguenti elaborati:

A.1. - Stralcio di P.R.G. in scala 1/5.000;

A.2. - Estratto catastale;

A.5. - Documentazione fotografica del terreno

TAV. 1 (A.3; B.1; B.2)

- SITUAZIONE ATTUALE 1:250 (rilievo planimetrico, sezioni e profili del terreno

- SITUAZIONE DI PROGETTO 1:250 (quote altimetriche e planimetriche, sezioni e profili del terreno

TAV. 2 (B.1; B.4; B.5)

- PIANO DI UTILIZZO 1:500 (planimetria generale con delimitazione dei lotti

- tabelle e calcoli urbanistici descrizione delle superfici e profili)

TAV. 3/a (B.3; B.4)

- DESTINAZIONE D'USO 1:200 (Planimetria dimostrativa, sezioni dell'edificato)

TAV. 3/b (B.3; B.4)

- TIPOLOGIE EDILIZIE 1:200 (Schemi planimetrici indicativi)

TAV. 4 (B.6; B.7)

- SCHEMA DEGLI IMPIANTI 1:250 (Acquedotto, fognature bianche e nere, rete gas, energia elettrica, rete telefonica, pubblica illuminazione)

TAV. 5 (VERDE)

- Planimetria generale - Particolare del verde attrezzato - Sezioni
B.8. - Norme urbanistico-edilizie per la buona esecuzione del P.P.;
B.9. Relazione illustrativa
B.9* Relazione sulla previsione di spesa delle opere previste;
B.10. Relazione geologica e analisi geotecnica del terreno;
Convenzione urbanistica
Valutazione di clima acustico
Rapporto ambientale preliminare per verifica assoggettabilità a V.A.S
è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e i Soggetti Attuatori, in pieno accordo, stabiliscono che gli elaborati, quali atti pubblici allegati alla deliberazione di approvazione e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

ART. 16 -PROVENIENZA

I cedenti dichiarano che le aree da cedersi sono loro pervenute a seguito di compravendita Atto Notaio Forte a Cento il 29/01/2013 al Rep. 51936 Racc. 20517, registrato a Cento il 13/02/2013 n. 205 serie 1T e trascritto a Ferrara il 14/02/2013 al Part. 1394 e 1395.

ARTICOLO 17 - MODALITA' DELLA CESSIONE

La cessione al Comune di Cento degli immobili oggetto della presente Convenzione sarà fatta ~~dai signori MICHELE DIOZZI, ANTONIO DIOZZI ed ELENA CRASSILLI~~ dalla ditta Campagnoli s.r.l. a ciò autorizzata con determinazione dirigenziale di volturazione del Piano Particolareggiato di iniziativa provata, n° 319 14/05/2015 ed in esecuzione degli obblighi previsti nella sopracitata convenzione urbanistica.

La cessione è fatta a corpo, nello stato di fatto in cui gli immobili si trovano e sono stati esaminati in sede di collaudo, con ogni loro azione, ragione e diritto, usi, comunioni, servitù attive e con esclusione di servitù passive.

Ai sensi dell'art. 35 comma 22 decreto legge 4 luglio 2006 n. 223, consapevoli delle sanzioni previste dall'art. 76 del D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi indicate, le parti della compravendita dichiarano che per la stipulazione del presente contratto essi non si sono avvalsi di un mediatore.

La parte cedente garantisce la piena proprietà e la libera disponibilità degli immobili in oggetto, nonché la loro libertà da ipoteche, privilegi, oneri e gravami di ogni genere, trascrizioni ed iscrizioni comunque pregiudizievoli.

La parte cedente dichiara di essere al corrente con il pagamento di imposte, tasse ed oneri tutti afferenti l'immobile in oggetto e che comunque essi cederanno a suo carico sino alla data odierna, anche se accertati o liquidati successivamente.

La parte cedente rinuncia all'ipoteca legale.

A norma dell'articolo 30 secondo comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 recante il T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia, la cedente consegna il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti il terreno in oggetto, rilasciato dal Comune di Cento in data 17 dicembre 2012 prot. 51320 che si allega al presente atto sotto la lettera "B" e dichiara che dal rilascio ad oggi non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici indicati.

ARTICOLO 18 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. I Soggetti Attuatori rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

2. I Soggetti Attuatori autorizzano il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.

3. Le parti dichiarano che la presente cessione è soggetta ad imposta di registro.

Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale.

Ai fini fiscali, le parti dichiarano che il presente atto costituisce adempimento dell'obbligo assunto nella convenzione a mio rogito in data odierna. Come espressamente contemplato nella convenzione, stipulata ai sensi dell'articolo 11 della legge n. 10 del 1977 (ora art. 16, comma 2 del DPR n. 380 del 2001), il trasferimento al Comune delle opere di urbanizzazione realizzate rientra nella previsione agevolativa dell'articolo 20 della legge 10/77 con applicazione del trattamento tributario di cui all'art. 32, secondo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 601 (imposta di registro in misura fissa ed esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali), secondo quanto indicato anche nella risoluzione del Ministero delle Finanze 3 gennaio 1983, n. 250666.

4. Le spese del presente atto fiscali, notarili e conseguenti tutte sono a carico della cedente.

Ai soli fini dell'iscrizione del presente atto a repertorio le parti dichiarano che il valore dei beni trasferiti ammonta ad euro _____.

Si omette la lettura degli allegati per dispensa avutane dai comparenti.

Di quest'atto, scritto in parte da me ed in parte da persona di mia fiducia a mano e con sistema elettronico sotto la mia direzione in sette fogli dei quali ventisette pagine scritte per intero oltre la presente, io Notaio ho dato lettura alle costituite parti che lo dichiarano conforme alla loro volontà e con me lo sottoscrivono unitamente all'allegato alle ore tredici e quindici.

F.to

F.to

F.to