

COMUNE DI VOGHIERA			
Provincia di Ferrara e_m110 CVGF000			
PROTOCOLLO GENERALE			
30 MAR. 2011			N. 2654
Anno	Tit.	Cl.	Fasc.
Servizio	RPA	p.c.	

Repertorio n.

CONVENZIONE

Repubblica Italiana

L'anno duemila _____, in questo giorno _____ **Esaminato dalla Commissione** del mese di _____, in _____.

Avanti a me _____ **per la Corte Arbitrale ed il Passaggio**

_____ **nella sede del 10 MAG. 2011**

_____ **con parte PAJORETTO**

e' personalmente comparso il Signor. _____ **IL SEGRETARIO DELLA COMMISSIONE** _____ **IL PRESIDENTE DELLA COMMISSIONE**

1) _____

domiciliato per la carica in Voghiera, presso la Residenza Municipale, in via _____

che interviene al presente atto quale _____

dirigente delegato alla stipulazione in forza dell'art. 51 - 3° comma della legge n.ro 142/90, e quindi quale legale rappresentante del Comune di Voghiera, codice fiscale _____

a quanto infra autorizzato con delibera del Consiglio Comunale n. _____ in data _____ ed il Signor:

2) **GRIMALDI TIZIANO**, nato a Voghiera (FE) il 07/09/1962, Codice Fiscale GRMTZN62P07M110A, residente a Comacchio (FE), località Lido di Spina, in Via delle Acacie n. 6/D, in qualità di Amministratore Unico della Soc. **ALPA LAVORI S.R.L.** con sede a Ferrara in Corso Porta Reno n. 103 int. 2;

che di seguito chiameremo lottizzante.

Detti comparenti, della cui identità personale io _____ sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto che viene da me redatto dopo avere indagato le loro volonta'.

PREMESSO

- che il lottizzante è stata Autorizzata con deliberazione della Giunta Comunale n. 13 del 03/02/2011 alla presentazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per nuovi insediamenti residenziali in Voghenza tra le vie d. Alighieri e San Leo, in zona classificata nel vigente P.R.G. comunale come zona omogenea "C" di espansione"

- che il lottizzanti hanno presentato al Comune di Voghiera in data 02/03/2011 al prot. N. 1836 - un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata per l'urbanizzazione a scopo residenziale di un'area di espansione a margine dell'abitato di Voghenza tra Via D. Alighieri e Via San Leo (S.P. n. 37 San Nicolò-Masi Torello);
- che le aree di cui al suddetto Piano Particolareggiato ricadono:
 - all'interno di un comparto edificatorio individuato nel vigente P.R.G. comunale come Zona "C"- "Zone di espansione residenziale"; tali aree risultano distinte al Catasto Terreni del Comune di Voghiera al Foglio 20 Mappali 586 parte, 598, 599 e 696;
 - che in adiacenza al comparto edificatorio di cui sopra è presente un'area, di proprietà dei lottizzanti individuata nel P.R.G. comunale come Zona "G3"- "Servizi di centro (Standard)-Zone di verde attrezzato"; tale area risulta distinta al Catasto Terreni del Comune di Voghiera al Foglio 20 Mappali 586 parte.
- che le aree di cui al suddetto Piano Particolareggiato sono classificate nelle tavole 3.v1 e 3.v2 del Piano Struttura Comunale (P.S.C), adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 50 del 04/09/2007, divenuta esecutiva in data 23/09/2007, come "ANS2 (6)" - "Ambiti per potenziali nuovi insediamenti urbani (art. 5.5)".
- che le aree di cui al suddetto Piano Particolareggiato risultano di proprietà del lottizzante, come dallo stesso dichiarato;
- che le aree identificate al Catasto Terreni del Comune di Voghiera al Foglio 20 Mappali 586 parte, per la superficie di mq. 423, anche se esterna al comparto di intervento, viene interessata dal Piano Particolareggiato in quanto integrata con l'adiacente zona sportiva e con la prevista area verde del presente PPIP, e deputata alla realizzazione di un più vasto ed organico centro attrezzato sportivo/ricreativo di uso pubblico, pertanto sarà ceduta al Comune in conto monetizzazione, con compenso pari ad €. 1.958,49 (Euro millenovecentocinquantotto/49) pari ad €. 4,63/mq;
- che il Piano Particolareggiato sarà attuato mediante un unico stralcio funzionale, così come indicato sulle tavole grafiche di progetto allegate alla piano stesso;
- che sul Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata e' stato espresso parere favorevole dalla Commissione Edilizia comunale con funzioni di Commissione per la Qualità Architettónica ed il Paesaggio, nella seduta del __/__/____;
- che non esiste su detta area alcun vincolo ne' di bellezze naturali, ne' di centro storico, ne' di interesse ambientale, fatta salva una porzione della zona ricadente in area individuata dal PRG Vigente come interessata dalle disposizioni che regolano installazioni di impianti per comunicazione di telefonia mobile (Art. 83 delle NTA);
- che il Piano Particolareggiato è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. _____ del _____;

CIO' PREMESSO

Si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1

I lottizzanti si impegnano ad assumere gli oneri e 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

I lottizzanti 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 Lottizzanti con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.

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.

In caso di trasferimento le garanzie già prestate dai Lottizzanti non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione e il Comune le abbia accettate e dichiarate espressamente di liberare l'originario obbligato.

La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi alla stessa.

Art. 3

I lottizzanti dichiarano di obbligarsi per sé e suoi ed aventi causa a qualsiasi titolo, verso il Comune di Voghiera, che accetta, alla realizzazione del piano particolareggiato di iniziativa privata presentato, come da allegato progetto, per ricavarne una zona a carattere residenziale sul terreno in proprietà, per una superficie territoriale rilevata complessiva di mq 9.340 compresa in comparto edificatorio e di superficie complessiva pari a mq. 423 fuori del comparto edificatorio.

Art. 4

Il piano particolareggiato di iniziativa privata dell'area come sopra descritta, delimitata a Nord con la Via S. Leo, ad Est ragioni altre ditte, a Sud con Via D. Alighieri e ad Ovest con ragioni

Comunali ed altre proprietà, verrà realizzato sulla base ed in piena ed esatta conformità al progetto approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. _____ del _____, comprendente i seguenti elaborati:

- Tavola grafica n. 1 – Planimetrie Generali – Dati Urbanistici Planivolumetrici, con visto comunale di arrivo del 10/03/2011;
- Tavola grafica n. 2 – Planimetrie Generali – Piano Quotato, con visto comunale di arrivo del 10/03/2011;
- Tavola grafica n. 3 – Planimetrie Generali – Planimetria fognature, con visto comunale di arrivo del 10/03/2011;
- Tavola grafica n. 4 – Planimetrie Generali – Dati Urbanistici Planivolumetrici, con visto comunale di arrivo del 10/03/2011;
- Tavola grafica n. 5 – Planimetrie Generali – Planimetria rete telefonica, con visto comunale di arrivo del 10/03/2011;
- Tavola grafica n. 6 – Planimetrie Generali – Planimetria acquedotto, con visto comunale di arrivo del 10/03/2011;
- Tavola grafica n. 7 – Planimetrie Generali – Planimetria rete gas metano, con visto comunale di arrivo del 10/03/2011;
- Tavola grafica n. 8 – Planimetrie Generali – Planimetria rete pubblica illuminazione, con visto comunale di arrivo del 10/03/2011;
- Relazione Tecnica con visto comunale di arrivo del 10/03/2011;
- Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato con visto comunale di arrivo del 10/03/2011;
- Relazione Geologica sottoscritta in data 18/09/2002;
- Integrazione sismica parte A alla relazione geologica, con visto comunale di arrivo del 10/03/2011;
- Integrazione sismica parte B alla relazione geologica, con visto comunale di arrivo del 10/03/2011;
- Valutazione di clima acustico, con visto comunale di arrivo del 10/03/2011;
- Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità alla V.A.S., con visto comunale di arrivo del 10/03/2011;
- Valutazioni compatibilità previsioni di protezione civile, con visto comunale di arrivo del 10/03/2011;
- Estratto di Mappa Catastale.
- Estratto del Piano Regolatore Generale – Tav. 3-2.A (scala 1:2.000);
- Estratto del Piano Strutturale Comunale - Tav. 3.v1 (scala 1:10.000);
- Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla V.A.S., con visto comunale di arrivo del 10/03/2011;
- Valutazioni di compatibilità previsioni di protezione civile, con visto comunale di arrivo del 10/03/2011;
- Schema di convenzione, qui pervenuti in data _____ al prot. n. _____;

- Computo metrico estimativo dei lavori, con visto comunale d'arrivo del 10/03/2011;
- Visura Ordinaria c/o alla C.C.I.A.A. di Ferrara della ditta Alpa Lavori s.r.l.;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione catastale relativa alle aree oggetto d'intervento (visure);
- Fascicolo contenente i pareri preventivi degli enti, organi ed uffici coinvolti nella procedura di verifica del Piano Particolareggiato;
- Determinazione del valore dell'area di mq. 423 in zona G3 di cui al Fg. 20 del Map. 586 parte;
- Determinazione degli Oneri di Urbanizzazione Secondaria da Corrispondere e Determinazione Valore di Monetizzazione Opere di Urbanizzazione.

Detti elaborati, firmati dalle parti, sono depositati agli atti del Servizio Tecnico ed Urbanistica del Comune di Voghiera.

ART. 5

I Lottizzanti, o per essi, i terzi aventi causa a qualsiasi titolo dallo stesso Lottizzante si obbligano ad affidare e a far eseguire le opere di urbanizzazione primaria da un terzo operatore economico individuato dai proponenti ai sensi dell'art. 122 comma 8 D.Lgs. 163/2006 e nel rispetto delle seguenti modalità:

1. I lottizzanti affidano le opere di urbanizzazione primaria mediante procedura negoziata, ai sensi del combinato disposto degli articoli 57, comma 6, e 122, comma 8, del decreto legislativo n. 163 del 2006, con le seguenti precisazioni:

- a) nella procedura negoziata sono consultati non meno di 5 (cinque) operatori economici, adeguatamente qualificati ai sensi dell'articolo 40 del decreto legislativo n. 163 del 2006;
- b) gli operatori economici invitati sono selezionati sulla base di informazioni riguardanti le caratteristiche di qualificazione economico finanziaria e tecnico organizzativa desunte dal mercato, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza, rotazione;
- c) gli operatori economici selezionati vengono contemporaneamente invitati a presentare le offerte oggetto del negoziato, con lettera contenente gli elementi essenziali del lavoro da eseguire;
- d) il termine per la ricezione delle offerte non può mai essere inferiore a 10 (dieci) giorni in caso di affidamento della sola esecuzione; restano fermi i maggiori termini nei casi di cui all'articolo 122, comma 6, lettera e);
- e) i proponenti scelgono l'operatore economico che ha offerto le condizioni più vantaggiose, secondo il criterio del prezzo più basso o dell'offerta economicamente più vantaggiosa;

2. Il contenuto del contratto d'appalto e del capitolato speciale d'appalto sono liberamente determinati dai proponenti, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico civilistico, compatibilmente con i contenuti della presente convenzione.

3. Le generalità degli esecutori delle opere di urbanizzazione primaria devono essere trasmesse al Comune in sede di comunicazione dell'inizio dei lavori relativi all'esecuzione delle opere stesse, unitamente a tutta la documentazione relativa all'impresa esecutrice prevista dall'art. 90 comma 9 del DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008 , n. 81 recante: "Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro".

I lottizzanti dovranno, a richiesta del Comune, presentare entro un congruo termine dallo stesso indicato, tutta la documentazione relativa agli adempimenti previsti dal presente articolo e dalle disposizioni normative in esso contenute, al fine di consentire, l'eventuale controllo sugli adempimenti effettuati.

4. La direzione dei lavori e il coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione sono affidati e svolti da soggetti abilitati liberamente individuati dai proponenti, comunicati al Comune con le modalità previste dalle vigenti disposizioni normative e regolamentari in materia. L'onere per i servizi tecnici di cui al presente comma è direttamente a carico dei lottizzanti.

Art. 6

I Lottizzanti, o per essi, i terzi aventi causa a qualsiasi titolo dagli stessi Lottizzanti, tramite il soggetto individuato con le procedure previste all'art. 5, si obbligano alla realizzazione a regola d'arte, ed a sua esclusiva cura e spese, di tutte le opere di urbanizzazione primaria, come previste dal piano di lottizzazione approvato e dal successivo progetto esecutivo, e particolarmente:

- a) **Strade** - costruzione della rete stradale relativa al P.P.I.P. secondo i tracciati, le larghezze e le sezioni tipo quali risultano dalle planimetrie allegatae al piano stesso, salvo le modalità e le tecniche del progetto esecutivo che sarà sottoposto alle approvazioni previste dalla normativa urbanistica, ed in ogni caso in modo da assicurare l'agibilità, la sicurezza del traffico ed il deflusso delle acque meteoriche;
- b) **Rete idrica** - costruzione della rete idrica di distribuzione dell'acqua per usi civili ed allacci alla condotta principale; le caratteristiche di massima e di percorso risultano dalle tavole grafiche di progetto allegatae al piano, salvo le modalità e le norme tecniche del progetto esecutivo che sarà sottoposto alle approvazioni previste dalla normativa in materia, se ed in quanto necessario, e comunque realizzata in modo tale da garantire un idoneo approvvigionamento idrico; saranno inoltre realizzate le opere di allacciamento della rete idrica di progetto alla rete idrica pubblica esistente su Via D. Alighieri; su tale strada comunale, a completamento dei lavori sarà pertanto realizzato il nuovo manto stradale, su tutta la sezione stradale di Via D. Alighieri, nel tratto compreso dalla Strada di lottizzazione fino al punto di allaccio alla rete idrica pubblica esistente su Via D. Alighieri.
- c) **Fognatura** - costruzione delle opere di fognatura per l'allontanamento e lo smaltimento delle acque reflue in attinenza alle norme igienico-sanitarie ed anti-inquinamento del suolo

e delle acque; la rete fognaria, il suo tracciato, caratteristiche e raccordi, risultano dalle tavole grafiche di corredo al piano. Verranno create due distinte reti, una per la raccolta delle acque bianche e l'altra per le nere; mentre le acque nere confluiranno nella apposita condotta fognaria di progetto che sarà allacciata alla linea fognaria pubblica diretta al depuratore, le acque bianche saranno convogliate in una cassa di espansione o laminazione di progetto prevista in adiacenza al comparto edificatorio.

- d) **Cassa di laminazione** - Costruzione di una cassa di laminazione e di tutte le opere necessarie per garantirne il relativo funzionamento, al fine di garantire, nel rispetto del principio dell'invarianza idraulica, la raccolta delle acque bianche della lottizzazione, nel rispetto delle prescrizioni impartite dal Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, Ente gestore del canale ricettore. Le caratteristiche risultano dalle tavole grafiche di progetto e nella relazione tecnica allegata al piano, salvo le modalità e le norme tecniche del progetto esecutivo che sarà sottoposto alle approvazioni previste dalla normativa in materia, se ed in quanto necessario, e comunque realizzata in modo tale da garantire un idoneo funzionamento.
- e) **Impianto distribuzione energia elettrica** - costruzione delle opere necessarie per la realizzazione delle reti di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato e pubblico, comprendente la linea a bassa tensione, gli allacci alla rete esistente, il tutto dimensionato in relazione alla popolazione insediabile; le caratteristiche della rete risultano dalle planimetrie sopra citate salvo le modalità e le norme tecniche di progetto esecutivo sottoposte alle approvazioni previste dalla normativa in materia se ed in quanto necessario e, comunque, redatte in modo tale da garantire un idoneo funzionamento ed approvvigionamento;
- f) **Impianto telefonico** - costruzione della rete telefonica per uso pubblico e privato, dimensionata in relazione al fabbisogno della popolazione insediabile nella lottizzazione e gli allacciamenti alla rete di distribuzione esistente ai singoli lotti, le caratteristiche tecnico-costruttive risulteranno dal progetto esecutivo sottoposto alla approvazione, redatto in modo tale da garantire un idoneo funzionamento. Sarà inoltre realizzata la predisposizione per la linea in fibre ottiche nella strada di lottizzazione e in un piccolo tratto di Via San Leo, mediante il posizionamento di una tubazione in PVC e dei relativi pozzetti di distribuzione/ispezione.
- g) **Impianto di distribuzione del gas** - costruzione delle opere necessarie per la realizzazione della rete di distribuzione del gas metano, dimensionata in relazione al fabbisogno della popolazione insediabile nella lottizzazione e gli allacciamenti alla rete di distribuzione esistente ai singoli lotti, le caratteristiche tecnico-costruttive risulteranno dal progetto esecutivo sottoposto alla approvazione, redatto in modo tale da garantire un idoneo funzionamento; saranno inoltre realizzate le opere di allacciamento della rete gas di progetto alla rete gas pubblica esistente su Via San Leo.
- h) **Impianto di illuminazione pubblica** - costruzione dell'impianto di illuminazione pubblica secondo le tavole di progetto, in cui e' prevista l'ubicazione dei singoli punti luce, secondo

le modalità e le norme tecniche del progetto esecutivo che sarà sottoposto alle richieste autorizzazioni ed approvazioni, redatto in modo tale da garantire un idoneo funzionamento.

- i) **Spazi di sosta parcheggio, verde pubblico ed altre aree** - sistemazione degli spazi di sosta, parcheggio, verde pubblico, indicati nelle tavole di progetto, salvo le modalità e le norme tecniche del progetto esecutivo che sarà sottoposto alle richieste approvazioni previste dalla normativa in materia.

Art. 7

Per quanto previsto nella presente convenzione e nei suoi allegati l'esecuzione di ogni opera di urbanizzazione primaria o secondaria posta a carico dei lottizzanti, dovrà essere attuata sulla base di specifico progetto esecutivo, con descrizione tecnica-esecutiva e computo metrico estimativo. Si precisa inoltre che per la concreta esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nella presente convenzione, dovranno essere richieste, a norma di regolamento, le necessarie autorizzazioni alle competenti autorità e dovrà essere comunicata la nomina del Direttore dei Lavori responsabile, la dichiarazione della sua accettazione e della sua conoscenza della presente convenzione ed allegati.

Art. 8

Prima della vendita a terzi di lotti e dell'edificazione su di essi, il Lottizzante dovrà procedere, d'intesa col Comune, a determinare in sito mediante apposizione di segni inamovibili, i confini delle strade, delle aree di uso pubblico, cedute o da cedere al Comune.

Art. 9

A garanzia della perfetta esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nel piano, ciascuno per la propria quota parte, i lottizzanti consegnano al rappresentante del Comune l'originale della fideiussione n. _____ in data _____ rilasciata da _____ per l'importo di Euro 195.250,54 (centonovantacinquemileduecentocinquanta/54) pari al 100% (cento per cento) del costo rilevato dal computo metrico estimativo per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria allegato al progetto del Piano Particolareggiato. Tali garanzie vengono accettate dal Comune come valide, sia per il contenuto sia per l'idoneità dei fideiussori. Le parti danno atto (e dalle polizze fideiussorie risulta) che le garanzie conserveranno validità fino a quando, eseguite e collaudate tutte le opere dovute, il Comune non ne abbia, con regolare

determinazione del Responsabile del Settore Tecnico, da assumere entro tre mesi dal collaudo, autorizzato lo svincolo; il Comune avrà diritto di richiedere al fideiussore il pagamento a favore di esso Comune dell'importo garantito nei limiti della spesa necessaria ad eseguire in via surrogatoria o come da clausola su estesa, le opere non eseguite o eseguite in modo difforme dalle prescrizioni del progetto esecutivo; i fideiussori sono obbligati a soddisfare l'obbligazione, effettuando il pagamento al Comune, a semplice richiesta dello stesso per l'importo occorrente per l'esecuzione dell'opera nel tempo in cui essa esecuzione dovesse avvenire. Le fideiussioni sono pertanto operative e soggette ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento. S'intende entro i limiti dell'importo massimo garantito e ciò con l'esclusione dell'applicazione delle norme di cui agli artt. 1944 secondo comma, 1955 – 1956 e 1957 del Codice Civile e senza attendere la pronuncia del giudice sulle eventuali eccezioni dei lottizzanti.

Il Comune consentirà la riduzione dell'importo delle garanzie in relazione alla progressiva esecuzione delle opere di urbanizzazione previste e subordinatamente al costo delle opere residue da accertarsi in base a preventivi aggiornati, concordati con il Lottizzante ed alla esecuzione del relativo collaudo parziale da parte del collaudatore di cui all'art. 11. Tale riduzione non potrà comunque essere tale da ridurre la polizza fideiussoria al di sotto del 25% del valore complessivo di tutte le opere.

Art. 10

I Lottizzanti, o per essi, i terzi aventi causa a qualsiasi titolo dallo stesso Lottizzante, si obbligano a curare la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere di urbanizzazione indicate all'articolo 6 nei limiti delle esigenze della lottizzazione medesima) fino alla data in cui il Comune od altro Ente interessato (ENEL, TELECOM, ecc..) con il consenso del Comune, ne acquisiscano le proprietà. All'uopo i Lottizzanti e per esso i terzi aventi causa a qualsiasi titolo dai Lottizzanti, si obbligano a trasferire o dimettere, in piena ed assoluta proprietà, e con le garanzie di legge, a titolo gratuito, a favore del Comune di Voghiera entro il termine di anni 10 dalla data del presente atto, sia le aree di cui all'articolo 13, sia le altre opere ed impianti di urbanizzazione indicati nell'articolo 6. Gli atti di trasferimento di proprietà dovranno avvenire a seguito di regolare deliberazione del Comune e a richiesta del Comune al Lottizzante o ai suoi aventi causa , o di essi al Comune, e i beni dovranno essere trasferiti o dimessi in stato di piena agibilità e previo il collaudo di cui all'art 11; l'obbligazione di cui sopra (di trasferire la proprietà delle opere e degli impianti) viene assunta anche a favore di altri Enti interessati che potranno avere diritto a richiedere, alle condizioni suddette, il trasferimento delle opere e degli impianti particolari di loro specifica competenza: Enel per la rete elettrica, la Telecom per la rete telefonica, eventuali altri enti già esistenti o da costituirsi, per la rete idrica, per le fognature, strade ecc...

Sarà comunque sempre a carico dei proprietari dei singoli lotti:

- a) L'obbligo di tenere puliti i lotti mediante periodici sfalci, fino al momento della loro edificazione; in ogni caso, tale obbligo farà carico alla società lottizzante per i lotti invenduti.
- b) Il divieto di scaricare materiali sulla strada (neppure nella corsia della costruzione).
- c) L'obbligo di provvedere immediatamente a loro spese, al ripristino, nel caso in cui sia già stato effettuato il collaudo, qualora nel corso delle operazioni di cantiere venissero arrecati danni alla sede stradale pubblica.

Art. 11

Tutte le opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi sui terreni da trasferire al Comune, o già di proprietà comunale, dovranno essere collaudate positivamente dal collaudatore nominato dal Responsabile del Settore Tecnico, sulla base di una terna di nominativi di professionisti competenti, iscritti al relativo Ordine Professionale da almeno dieci anni e che non abbiano preso parte alla progettazione, esecuzione e direzione delle opere oggetto di collaudo; tale terna sarà richiesta direttamente dal Settore Tecnico agli ordini degli architetti o degli Ingegneri provinciale. Al fine di permettere il collaudo, il Lottizzante, una volta compiute interamente le opere, dovrà comunicarlo al Comune con lettera raccomandata il quale avrà tempo 3 mesi per la nomina del collaudatore con le modalità sopra riportate; entro 6 mesi dalla comunicazione di ultimazione lavori il collaudatore dovrà emettere il certificato di collaudo, che verrà approvato dal Responsabile del Settore Tecnico con apposita determinazione. L'utilizzazione delle varie aree avverrà con il rispetto di quanto previsto dalla presente convenzione, dagli elaborati ad essa allegati e dalle norme vigenti in materia.

Il collaudatore svolgerà le funzioni di collaudatore tecnico-amministrativo, funzionale.

I lottizzanti o per essi, i terzi aventi causa a qualsiasi titolo dallo stesso Lottizzante si obbligano ad assumere a proprio carico le spese di collaudo; il collaudatore nominato dal Comune, pertanto fatturerà direttamente ai lottizzanti o per essi, ai terzi aventi causa a qualsiasi titolo dai Lottizzanti, le prestazioni eseguite legate al collaudo delle opere di che trattasi. In caso di disaccordo fra le parti, la parcella sarà sottoposta all'opinamento da parte dell'ordine competente.

Art. 12

Le opere di urbanizzazione primaria eseguite a cura e spese dei lottizzanti, o degli aventi causa a qualsiasi titolo, dovranno essere ultimate entro e non oltre il termine di anni 10 (dieci) a far tempo dalla data di esecutività della delibera consigliare di approvazione del Piano Particolareggiato. L'eventuale anticipazione dei tempi di esecuzione non darà luogo a riduzioni di obblighi o qualsivoglia agevolazione a favore dei lottizzanti.

Potrà essere accordata una proroga dei tempi di attuazione delle opere di urbanizzazione primaria, a discrezione del Comune, per gravi cause da valutarsi in contraddittorio. In ipotesi di mancata esecuzione entro il termine massimo di anni 10 delle opere di cui sopra, o di loro

esecuzione in sostanziale difformità dai progetti esecutivi e/o dalle prescrizioni impartite dal Comune o dagli enti ed organi competenti, il Comune sarà autorizzato all'esecuzione in danno del Lottizzante, previa formale diffida ad adempiere.

Art. 13

I lottizzanti si obbligano, per sé e per i terzi aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere in piena ed assoluta proprietà e con tutte le garanzie di legge, a titolo gratuito al Comune di Voghiera, i seguenti immobili:

- l'area destinata a sede stradale completa di tutte le opere di urbanizzazione primaria, per una superficie complessiva pari a mq. 1245;
- l'area destinata a marciapiedi completa di tutte le opere di urbanizzazione primaria, per una superficie complessiva pari a mq. 489,20;
- L'area destinata a spazi di sosta/parcheggi completa di tutte le opere di urbanizzazione primaria, per una superficie nominale di mq 427,20;
- l'area destinata a verde pubblico interna al comparto completa di tutte le opere di urbanizzazione primaria per una superficie complessiva di mq 1.401,10;
- l'area destinata ad attrezzature di interesse comune, interna al comparto per una superficie complessiva di mq 467;
- le aiuole attrezzate ubicate tra i parcheggi P1 e P2, la strada di lottizzazione e Via D. Alighieri, di superficie pari a mq. 192,20.

Il lottizzante inoltre si obbliga, per sé e per i terzi aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere in piena ed assoluta proprietà e con tutte le garanzie di legge, in conto monetizzazione, al Comune di Voghiera, i seguenti immobili:

- l'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Voghiera al Foglio 20 Mappali 586 parte, di superficie pari a mq. 423, esterna al comparto di intervento, valutata in Euro 1.958,49 (Euro millenovecentocinquantotto/49).

Il tutto come meglio rilevabile dalle tavole grafiche di piano.

Art. 14

Si da' atto che i lottizzanti hanno versato al Comune di Voghiera, all'atto della stipulazione della presente convenzione, quale 10% (dieci per cento) degli oneri di urbanizzazione secondaria (deliberazione consiliare n. 74 del 29/10/1997 esecutiva), la somma di Euro 4.174,92 (quattromilacentosettantaquattro/92) con riversale n. _____ del ___/___/201_, il cui metodo di calcolo è compreso negli elaborati elencati all'art. 4 della presente convenzione, ed espressamente approvato con la sottoscrizione della presente convenzione, è depositato agli atti del Servizio Tecnico ed Urbanistica del Comune di Voghiera.

In luogo della cessione della quota dell'area destinata ad attività collettive e all'istruzione, pari a mq 700,50, si da atto che i lottizzanti hanno versato la somma di Euro 12.051,51

(dodicimilacinquantuno/51); tale importo è al netto del valore dell'area identificata al Catasto Terreni del Comune di Voghiera al Foglio 20 Mappali 586 parte, per la superficie di mq. 423, esterna al comparto di intervento, ma che sarà ceduta al Comune di Voghiera, in conto monetizzazione, con compenso pari ad €. 1.958,49 (Euro millenovecentocinquantotto/49); La somma dovuta a titolo di monetizzazione dai lottizzanti e' stata versata nella casse comunali con reversale n. _____ quietanza n. _____ del __/__/201__.

ART. 15

Le varianti al Piano Particolareggiato 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.

Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'art. 12, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

Qualora su parte degli immobili inclusi nel Piano Particolareggiato siano richiesti, compatibilmente con le normative vigenti in materia, variazioni che non incidano sugli standard urbanistici di progetto e sull'impostazione generale del Piano, 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 atto del Responsabile del Settore Tecnico.

Art. 16

I funzionari del Settore Tecnico Comunale, gli agenti di Polizia Municipale, gli agenti delle altre forze dell'ordine (Polizia, Carabinieri, Finanza, ecc.), nonché i funzionari degli enti, organi o istituzioni che per propri compiti istituzionali devono o posso eseguire controlli di qualsiasi natura legati all'attuazione del piano, alla realizzazione delle opere, alle imprese esecutrici, all'ambiente, ecc., sono autorizzate ad accedere alle aree oggetto del presente senza l'obbligo di nessun preavviso.

Art. 17

Il Comune, successivamente all'acquisizione delle aree e delle opere, avrà il potere e l'obbligo di disciplinare a norma di legge la circolazione in tutte le aree e strade pubbliche, o soggette a servitù di uso pubblico, della lottizzazione.

Art. 18

Fermo in ogni caso il termine massimo di ultimazione di cui all'art. 12, il Comune rilascerà i singoli permessi di costruire ai sensi del D.P.R. 380/01 e s.m.i. e della Legge Regionale 31/2002 e s.m.i., solamente quando i lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria abbiano avuto effettivamente inizio.

A tal fine la realizzazione delle predette opere di urbanizzazione primaria deve avvenire con regolarità e continuità.

Art. 19

La richiesta dei singoli Permessi ad edificare, dovrà avvenire con l'osservanza di tutte le norme vigenti, all'epoca del rilascio degli stessi ed in base alle norme di legge e regolamenti in materia, oltre che alle clausole e previsioni della presente convenzione e dei relativi allegati, con particolare riferimento agli elaborati grafici ed alla Normativa Tecnica di Attuazione. Le costruzioni pertanto saranno realizzate in ogni caso nel rispetto dei tipi di intervento, dei limiti, dei parametri dimensionali e relative modalità di misura, delle definizioni e delle prescrizioni specifiche, riportate negli elaborati di piano e nella Normativa Tecnica di Attuazione specifica del Piano Particolareggiato.

I singoli Permessi di Costruire verranno rilasciati liberi dal contributo degli oneri di urbanizzazione primaria e dalla quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria già corrisposta dai lottizzanti all'atto della sottoscrizione della presente convenzione.

Graverà sui richiedenti del Permesso di Costruire ogni altro ed eventuale onere derivante dalle vigenti disposizioni normative in materia.

Art. 20

Il rilascio del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità di cui all'art. 21 della L.R. 25 novembre 2002, n. 31 e successive modifiche ed integrazioni, sarà subordinato alla completa ultimazione, a regola d'arte, ed a positivo collaudo, non solo dell'edificio, ma anche alla completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria indispensabili per assicurare le necessarie condizioni di vita direttamente funzionali al lotto sui quali è/sono stato/i realizzato/i la/le costruzione/i oggetto di richiesta di agibilità. In ogni caso non si potranno rilasciare i certificati di conformità edilizia ed agibilità se non siano state realizzate e collaudate dal tecnico di cui all'art. 11 e dalle società che gestiranno gli impianti di urbanizzazione (E.N.E.L.

Distribuzione S.p.A. per la distribuzione dell'energia elettrica, Hera S.p.A. per la linea fognaria, Hera S.p.A. per la linea di distribuzione idrica, ecc.):

- le strade fino alla realizzazione del Bynder (escluso il manto di usura);
- la linea pubblica di distribuzione del gas metano;
- la linea pubblica di distribuzione dell'acqua potabile;
- la linea pubblica di distribuzione dell'energia elettrica, compreso l'interramento della linea di Media Tensione esistente;
- la linea pubblica di smaltimento delle acque nere;
- la linea pubblica di smaltimento delle acque bianche, compresa la cassa di laminazione e le opere ad essa relative necessarie per garantirne il funzionamento.

Art. 21

In caso di inadempienza da parte dei lottizzanti ad una qualsiasi clausola della presente convenzione, il Comune ha la facoltà di sospendere l'esecuzione dei lavori e il rilascio dei Permessi di Costruire nelle zone che riterrà interessate dalle inadempienze, previo preavviso da inviarsi a mezzo di lettera raccomandata.

Avvenuto l'adempimento o l'esecuzione in danno effettuata dal Comune, e previo rimborso delle spese sostenute dal Comune stesso, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e sarà ripreso il rilascio dei Permessi di Costruire.

In caso di grave e ripetuta inadempienza e salvi gli eventuali diritti di terzi, il Comune, in alternativa alle possibilità sopra descritte, potrà richiedere la decadenza della presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti ai lottizzanti della presente convenzione e determinerà l'acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle opere, manufatti, impianti e aree elencate agli 6 e 13, senza alcun obbligo a compensi o rimborsi di nessun genere, e salvo il risarcimento dei danni che il Comune abbia eventualmente subito.

Nel caso le inadempienze siano imputabili ai proprietari di uno o più lotti, il Comune potrà adottare provvedimenti di cui ai commi precedenti del presente articolo, limitatamente al lottista o ai lottisti inadempienti.

Art. 22

In caso di inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano particolareggiato allegato alla presente convenzione, verranno applicate a carico dei responsabili, o dei loro aventi causa, le sanzioni previste dalle specifiche disposizioni normative.

Art. 23

I lottizzanti si impegnano ad iscrivere negli atti di trasferimento dei lotti e nelle relative note di trascrizione, le clausole seguenti:

- L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di piano particolareggiato stipulata con il Comune di Voghiera in data _____, repertorio _____, raccolta _____, registrata a _____ il _____ al n. _____ e trascritta a _____ il _____ al generale n. _____ e particolare n. _____, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali.
- L'acquirente, in particolare, prende atto che i certificati di conformità edilizia ed agibilità di cui all'art. 21 della L.R. 25 novembre 2002, n. 31 e successive modifiche ed integrazioni, non potranno essere rilasciati fino a quando le costruzioni cui si riferiscono non siano servite dalle opere di urbanizzazione primaria indispensabili per assicurare le necessarie condizioni di vita, come specificato all'art. 20 della convenzione del Piano Particolareggiato di che trattasi.
- L'acquirente si impegna ad osservare le norme circa l'edificazione delle costruzioni e l'utilizzazione delle opere di urbanizzazione, nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto, nonché ad inviare al Comune, per mezzo di lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione.

Tali clausole dovranno specificatamente essere approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 del C.C..

I lottizzanti (o loro aventi causa) si obbligano ad inviare al Comune copia della nota di trascrizione di ogni atto di trasferimento entro 90 giorni dall'atto stesso.

Art. 24

La risoluzione dell'eventuale controversia tra le parti, in ordine alla interpretazione ed esecuzione della presente convenzione, verrà demandata al Giudice Ordinario , il Foro competente è quello di Ferrara.

Art. 25

La presente convenzione sarà trascritta integralmente in tutti i suoi articoli, con il divieto di iscrizione d'ufficio e con esonero per il competente Direttore dell'Ufficio del Territorio Servizio di Pubblicità immobiliari di Ferrara da ogni responsabilità in merito.

Le spese del presente atto ed altre conseguenti ed eventuali sono a carico del Lottizzante che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia, e specialmente quelle previste dalla Legge 28/06/1943 n. 666 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché di leggi vigenti più favorevoli. I compensi e le spese, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle polizze assicurative fideiussorie di cui all'art. 9 sono a carico dei Lottizzanti.

Le spese di tutti gli atti di cessione gratuita previsti dal presente atto e loro conseguenti ed eventuali, saranno a carico del Lottizzante e suoi successori o aventi causa.

Art. 26

Le parti mi esonerano dalla lettura ed illustrazione degli allegati, dichiarando di averne preso, prima d'ora, ampia cognizione e conoscenza.

Art. 27

La presente convenzione e' immediatamente vincolante per i lottizzanti, mentre essa diverrà vincolante per l'Amministrazione Comunale soltanto dopo l'approvazione tutoria.

Il presente atto e' stato da me _____ letto ai componenti che lo approvano e lo sottoscrivono con me qui di seguito. Consta di n. ____ fogli scritti a macchina, dei quali occupa n. ____ facciate intere _____ fin qui.



ALPA LAVORI S.r.l.
C.so Porta Reno, 103 int. 2
44100 - FERRARA
P.IVA e C.F. 01763300389
REA FE n. 195692