

CONVENZIONE

Repubblica Italiana

L'anno duemila _____, questo giorno del mese di _____

In _____

Avanti a me _____

si sono personalmente costituiti i signori:

- _____, domiciliato per la carica in Voghiera, presso la Residenza Municipale, in viale Bruno Buozzi n.12/B a Voghiera (FE), che interviene al presente atto quale Responsabile del Settore Urbanistica, Territorio, Patrimonio, Ambiente, 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 00289060386, a quanto infra autorizzato con delibera della Giunta Comunale n. ____ in data _____;
- _____ il quale interviene e stipula il presente atto non in proprio bensì nella sua veste di _____ della "SOCIETA' AGRICOLA GIDI S.S.", Codice Fiscale 01699890388, con sede a Ferrara in Corso Giovecca n. 140, che chiameremo in seguito "lottizzante";

della cui identità personale io _____ sono certo, mi richiedo di ricevere il presente atto che viene da me redatto dopo avere indagato la loro volontà.

PREMESSO

- che il lottizzante ha presentato al Comune di Voghiera in data 25/01/2007 al prot. n. 744, un Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata riferito al terreno riferito ad un lotto di terreno in località Gualdo di Voghiera in via Massarenti, di proprietà del lottizzante acquistato con atto a in data 14/12/2006 rep. n. 29028/6876, registrato a Ferrara il 27/12/2006 al n. 8872, ed ivi trascritto il 27/12/2006 al part. 22013, distinto al Catasto Terreni del Comune di Voghiera, foglio 5 mappali 695 – 696 - 697;
- che il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 69 del 07/11/2017 e successivamente convalidata con successiva deliberazione consiliare n. 82 del 20/12/2007;
- che con atto Notaio Bertusi Nanni Patrizia Rep. n. 30037 del 01/12/2008 è stata stipulata la convenzione per l'attuazione del Piano Particolareggiato;

- che in termini della convenzione sono scaduti e che è intenzione della società proprietaria procedere nella lottizzazione lotto di terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Voghiera, foglio 5 mappali 695 – 696 - 697;
- che l'area di cui sopra è individuata nel vigente PRG in zona B, sottozona B2 (Zone residenziali di completamento da attuarsi attraverso l'approvazione di piano particolareggiato) e nel vigente PSC in AUC – Ambiti urbani consolidati (art. 5.2) compresi nel perimetro del territorio urbanizzato; - che l'area di cui sopra non è sono assoggettata a tutela dei vincoli del patrimonio culturale previsti nelle parti II e III del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, né di bellezze naturali, né di centro storico, né di interesse ambientale;
- che in data 22/11/2017 la “SOCIETA' AGRICOLA GIDI S.S.”, ha presentato l'istanza di rinnovo del Piano Particolareggiato di iniziativa privata per nuovi insediamenti residenziali in aerea ubicata a Gualdo, in prossimità di Via Massarenti sull'area censita catastalmente al foglio 5 mapp. 695, 696, 697; acquisita al prot. n. 8770;
- che tenuto conto delle motivazioni addotte dalla “SOCIETA' AGRICOLA GIDI S.S.” a giustificazione della mancata ultimazione dei lavori in tempi utili, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di rinnovare il Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata in argomento in considerazione delle immutate disposizioni urbanistiche attinenti alla zona d'intervento.

TUTTO CIÒ PREMESSO

Le parti convengono e stipulano quanto segue

Art.1

Il Lottizzante, come sopra rappresentato, dichiara di obbligare sé e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, verso il Comune di Voghiera che accetta, alla realizzazione del piano particolareggiato di iniziativa privata, sulla base del progetto approvato del Piano Particolareggiato e delle prescrizioni in esso contenute, per ricavarne una zona residenziale sul terreno di proprietà distinto al C.T. di Voghiera al Foglio 5 con i Mappali 695, 696, 697 della superficie complessiva misurata di mq. 4.078,00.

Art.2

Il piano particolareggiato di iniziativa privata verrà realizzato sulla base ed in piena ed esatta conformità del relativo progetto tecnico comprendente i seguenti elaborati:

- A. Relazione tecnica illustrativa;
- B. Normativa tecnica di attuazione;

- C. Relazione geologica e geotecnica;
- D. Convenzione tipo;
- E. Computo Metrico Estimativo;
- F. Relazione di acustica ambientale – valutazione di clima acustico;
- G. Valutazione di compatibilità delle previsioni con la riduzione del rischio sismico e con le esigenze della protezione civile;
- H. Estratto di mappa catastale;
- I. Estratto di P.R.G.;
- J. Documentazione fotografica;
- K. Tav. n. 1 Inquadramento territoriale generale – rilievo planimetrico e altimetrico;
- L. Tav. n. 2 Progetto – Zonizzazione – Profili e Sezioni – Dati Urbanistici e di Progetto;
- M. Tav. n. 3 Fognatura;
- N. Tav. n. 4 Rete ENEL;
- O. Tav. n. 5 Rete TELECOM;
- P. Tav. n. 6 Rete GAS METANO;
- Q. Tav. n. 7 Rete ACQUA;
- R. Tav E1 Planimetria (progetto pubblica illuminazione);
- S. Tav E2 Schemi unifilari QE (progetto pubblica illuminazione);
- T. Tav E3 Relazione e calcoli illuminotecnici (progetto pubblica illuminazione);

Tali elaborati sono già depositati agli atti del Comune e le parti dichiarano di ben conoscerli ed accettarli.

Art.3

Il lottizzante, come sopra rappresentato, si impegna verso il Comune di Voghiera per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo a realizzare a sua esclusiva cura e spese, tutte le opere di urbanizzazione primaria, relative al piano particolareggiato, secondo quanto segue.

a) costruzione della rete stradale relativa al Piano Particolareggiato secondo i tracciati, le larghezze, le sezioni tipo, quali risultano dalle planimetrie allegate al Piano stesso salvo le

modalità e le norme tecniche del progetto esecutivo che sarà sottoposto alle approvazioni previste dalla normativa vigente.

b) Costruzione della rete idrica di distribuzione di acqua per usi civili, nell'interno della lottizzazione ed allacci alla condotta principale. Le caratteristiche di massima e di percorso della rete risultano dalle planimetrie e dalle tavole di progetto allegate al Piano Particolareggiato, salvo le modalità e le norme tecniche del progetto esecutivo che sarà sottoposto alle approvazioni previste dalla normativa in materia;

c) Costruzione delle opere di fognatura per l'allontanamento e lo smaltimento delle acque luride in attinenza alle norme igienico sanitarie e anti-inquinamento del suolo e delle acque. La rete fognaria, il suo tracciato, le sue caratteristiche, i raccordi, risultano dalle planimetrie allegata del Piano Particolareggiato e comunque redatto in modo tale da garantire un idoneo deflusso delle acque e dei liquami;

d) Costruzione delle opere di fognatura per l'allontanamento e lo smaltimento delle acque bianche in attinenza alle norme igienico sanitarie e anti-inquinamento del suolo e delle acque. La rete fognaria, il suo tracciato, le sue caratteristiche, i raccordi, risultano dalle planimetrie allegata del Piano Particolareggiato e comunque redatto in modo tale da garantire un idoneo deflusso delle acque;

e) Costruzione delle opere necessarie per la realizzazione della rete di distribuzione dell'energia elettrica per uso privato e pubblico, comprendente la linea a bassa tensione, gli allacci alla rete di distribuzione esistente il tutto dimensionato in relazione alla popolazione insediabile. Le caratteristiche della rete risultano dalle planimetrie allegata.

f) Costruzione delle opere necessarie per la realizzazione della rete Telefonica, comprendente gli allacci alla rete esistente, il tutto dimensionato in relazione alla popolazione insediabile. Le caratteristiche della rete risultano dalle planimetrie allegata.

g) Costruzione delle opere necessarie per la realizzazione della rete di distribuzione del metano, secondo le modalità e le norme tecniche del progetto esecutivo che sarà sottoposto alle prescritte autorizzazioni ed approvazioni, se ed in quanto necessario, e comunque redatto in modo tale da garantire un idoneo approvvigionamento.

h) Costruzione dell'impianto di illuminazione stradale e delle aree a parcheggio, secondo le planimetrie allegata, in cui è prevista l'ubicazione dei singoli punti luce, secondo le modalità e le norme tecniche del progetto esecutivo che sarà sottoposto alle prescritte autorizzazioni ed approvazioni, previste dalla normativa in materia;

i) Sistemazione degli spazi di sosta e parcheggio indicati nelle allegata planimetrie, salvo le modalità e le norme tecniche del progetto esecutivo che sarà sottoposto alle prescritte approvazioni previste dalla normativa in materia.

Art.4

Per quanto previsto nella presente convenzione l'esecuzione di ogni opera di urbanizzazione primaria o secondaria posta a carico del lottizzante, dovrà essere attuata sulla base di specifico progetto esecutivo. Si precisa infine, che per la concreta esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nella presente Convenzione, dovranno essere richieste le necessarie autorizzazioni alle competenti autorità e dovrà essere comunicata la nomina del Direttore dei lavori responsabile, la dichiarazione della sua accettazione, della sua conoscenza della presente convenzione ed allegati.

Art.5

Il lottizzante e i successivi i terzi aventi causa a qualsiasi titolo, si obbligano a curare la manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere di urbanizzazione indicate nell'art. 3 (varie lettere), fino alla data in cui il Comune od altro ente interessato (ENEL, TELECOM, per esempio) con il consenso del Comune, ne acquisiscono la proprietà, sollevando l'amministrazione comunale da qualsiasi responsabilità per incidenti che dovessero verificarsi sino alla data di presa in carico da parte dell'amministrazione di dette opere.

L'atto di accettazione di tali beni in cessione gratuita posteriore alla presente convenzione, avrà luogo dopo che sarà stato effettuato ed approvato il collaudo dei lavori eseguiti, anche per singoli stralci funzionali, entro e non oltre il termine di mesi sei dall'approvazione del collaudo stesso. Il collaudo dei lavori verrà effettuato da tecnico scelto dall'Amministrazione Comunale ed incaricato dal lottizzante entro 180 (centoottanta) giorni, a far tempo da due mesi dalla ultimazione dei lavori medesimi. Al suesposto fine i lottizzanti si obbligano per loro e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, di comunicare al Comune la data di avvenuta ultimazione dei lavori e di assumere a proprio carico le spese di collaudo.

Art.6

A garanzia della perfetta esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nel piano, il lottizzante consegna al rappresentante del Comune l'originale della fidejussione n _____ in data _____ rilasciata dalla _____ per l'importo di _____ (_____) pari al 100% del costo delle opere di urbanizzazione primaria da eseguire, rilevato dal computo metrico estimativo depositato agli atti in Comune. Tale garanzia viene accettata dal Comune come valida, sia per il contenuto, sia l'idoneità del fideiussore. Le parti danno atto (e dalla polizza fideiussoria risulta): che le garanzie conserveranno validità fino a quando, eseguite e collaudate tutte le opere dovute, per ogni singolo stralcio funzionale, il Comune non ne abbia autorizzato lo svincolo, entro tre mesi dal collaudo, che il Comune avrà il 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 in modo difforme dalle prescrizioni del progetto esecutivo, che il fideiussore è obbligato a soddisfare l'obbligazione, effettuando il pagamento al Comune, a semplice richiesta del Comune stesso e per l'importo occorrente per l'esecuzione dell'opera nel tempo in cui essa esecuzione dovesse avvenire. 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, 1955-1956-1957 del C.C. e senza attendere la pronuncia del giudice sulle eventuali eccezioni del lottizzante.

Art.7

Le opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi a cura e spese del lottizzante, o degli aventi causa a qualsiasi titolo, dovranno essere ultimate entro e non oltre il termine di anni 5 (anni cinque) dalla data di stipula della presente convenzione, atteso che alla delibera di Giunta Comunale n. ____ del _____ è stato attribuito il valore di permesso di costruire per la realizzazione, ai sensi del comma 15 dell'art. 38 della L.R. 24/2017, e quindi entro il giorno _____. L'eventuale anticipazione dei tempi di esecuzione non darà luogo a riduzioni di obblighi o qualsivoglia agevolazione a favore dei lottizzanti o dei loro aventi causa.

Art.8

Il lottizzante e per sé, i terzi aventi causa a qualsiasi titolo si obbligano a cedere, anche per singoli stralci funzionali, 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 e parcheggi completa delle opere di urbanizzazione primaria individuata nella Tav. 2 per una superficie complessiva di mq. 1.106;

Art.9

Si dà atto che il lottizzante ha versato al Comune di Voghiera, all'atto della stipulazione della presente convenzione, quale 10% degli oneri di urbanizzazione secondaria (deliberazione consiliare n. 74 del 29.10.1997 esecutiva ai sensi della L.R. n. 47/78 e successive modifiche ed integr.) , la somma di Euro 3.376,83 (tremilatrecentosettantasei/83) con bonifico bancario in data 27/11/2008 a mezzo Credem Ferrara Agenzia 2, CRO 61400183202.

Art. 10

Nell'ipotesi di inadempienza alle obbligazioni di cui alla presente convenzione, la Ditta lottizzante autorizza il Comune di Voghiera a disporre della cauzione di cui al precedente art. 6 nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o preliminari che il Comune dovrà fare.

Art. 11

Fermo in ogni caso il termine massimo di ultimazione di cui all'art. 7 il Comune rilascerà i singoli Permessi di Costruire ai sensi e nei termini previsti dalla L.R. 31/2002 e s.m.i., solo quando abbia avuto inizio l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte.

Art. 12

Il rilascio di certificati di conformità edilizia ed agibilità delle singole costruzioni realizzate nell'ambito dell'area oggetto del citato Piano Particolareggiato sarà subordinato alla completa ultimazione, a regola d'arte, dell'edificio, ed alla realizzazione e positivo collaudo da parte delle singole/i aziende/enti che erogano o gestiscono gli impianti che rispettivamente dovranno prendere in carico le opere di urbanizzazione primaria indispensabili per assicurare le necessarie condizioni di vita per le quale il relativo accertamento è rimesso alle valutazioni dell'Amministrazione Comunale.

Art. 13

La richiesta dei singoli Permessi di Costruire, dovrà avvenire con l'osservanza di tutte le norme vigenti, all'epoca del rilascio ed in base alle altre norme di legge e regolamenti in materia, oltre che alle clausole e previsioni della presente convenzione.

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 corrisposti dal lottizzante.

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

Art. 14

Il lottizzante, o i suoi aventi causa a qualsiasi titolo assumono gli impegni di cui agli articoli seguenti in ordine ai termini di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria elencate nel precedente art. 3.

Art. 15

In caso di inadempienza da parte del lottizzante 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 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 con la facoltà di eseguire le opere in danno, potrà dichiarare la decadenza della presente convenzione.

La dichiarazione di decadenza comporterà la perdita di tutti i diritti derivanti al lottizzante della presente convenzione e determinerà l'acquisizione di diritto da parte del Comune della piena proprietà e disponibilità delle opere, manufatti, impianti e aree elencati agli art. 3 e 8, senza alcun obbligo da parte del Comune stesso 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 ai proprietari inadempienti di uno o più lotti.

Art. 16

Il lottizzante si obbliga 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 _____ e trascritta il accettandone i relativi effetti formali e sostanziali.

- L'acquirente, in particolare, prende atto che i certificati di conformità edilizia ed agibilità 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 e queste siano state collaudate dai singoli enti/gestori che dovranno acquisirli in carico.

- 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 essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 C.C.

Il lottizzante (e i suoi aventi causa) si obbliga ad inviare al Comune copia della nota di trascrizione di ogni atto di trasferimento, entro 90 giorni dall'atto stesso.

Art. 17

È consentito ai lottizzanti nell'ambito della proprietà di ciascuno di essi, di procedere alla integrazione o accorpamento di due o più lotti contigui che presentino la medesima tipologia edilizia, allo scopo di realizzare una o più costruzioni abbinata, a schiera in linea e/o comunque con diversa distribuzione delle volumetrie consentite.

In tal caso potranno essere utilizzati per l'unica o le molteplici costruzioni i coefficienti di edificabilità e gli indici di copertura di area di ciascuno dei lotti unificati ferme le altezze massime (h) indicate negli strumenti urbanistici in vigore e nelle norme di attuazione del convenzionando Piano Particolareggiato.

Sarà consentito ai lottizzanti e ai loro successori o aventi causa di procedere successivamente alla stipulazione della presente convenzione, all'ulteriore suddivisione dei lotti come individuati nel piano di lottizzazione o come integrati a norma del primo comma del presente articolo a condizione che all'interno di ogni singolo lotto sia mantenuto inderogabilmente inalterato il rapporto di copertura e l'indice di fabbricabilità convenzionato.

Nei singoli lotti è ammessa anche una edificazione per stralci quantitativamente inferiore a quella convenzionata purché il volume finale non superi l'indice massimo convenzionato.

Art. 18

Al Piano Particolareggiato in oggetto sono estese le prescrizioni e le norme del Piano Regolatore, nonché quelle del Regolamento Edilizio e del Regolamento di Igiene, come se fossero qui trascritte. Per quanto non contenuto nella presente, si fa riferimento alle leggi e regolamenti generali in vigore.

Art. 19

Per tutte le contestazioni che dovessero sorgere in merito alla presente convenzione si dichiara competente il Foro di Ferrara.

Art. 20

La presente convenzione sarà trascritta integralmente in tutti i suoi articoli. Le spese del presente atto ed altre conseguenti ed eventuali sono a carico del lottizzante che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia.

I compensi e le spese, compresi gli oneri tributari per il rilascio delle polizze assicurative fideiussorie e delle lettere di garanzie indicate all'ari. 6 e 9 sono a carico del lottizzante.

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

Art. 21

Il lottizzante dichiara espressamente di rinunciare ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere, in dipendenza della trascrizione della presente convenzione nei Registri Immobiliari, esonerando esplicitamente a tale riguardo il Sig. Conservatore.

Art. 22

Il lottizzante si impegna a trascrivere il vincolo di inedificabilità per le aree che nel Piano Particolareggiato allegato risultano indicate libere da edificazioni.

Art. 23

La presente convenzione è immediatamente vincolante per il lottizzante, mentre essa diverrà vincolante per l'amministrazione Comunale soltanto dopo l'approvazione tutoria.

Il presente atto è 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.