



Unione dei Comuni Valli e Delizie

Argenta - Ostellato - Portomaggiore
Provincia di Ferrara

NR 25 del 29/9/2025 REGISTRO DELIBERE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DELL'UNIONE

OGGETTO | Approvazione dello schema tipo di convenzione per i Permessi di costruire convenzionati e definizione della competenza per la successiva approvazione di ciascuna convenzione, di cui all'art. 19 bis della LR 15/2013

L'anno **2025** il giorno **29** del mese di **settembre** alle ore **19:00** in Portomaggiore, nella sala consiliare del Comune di Portomaggiore, aperta al pubblico;
Convocato nelle forme prescritte dalla Legge e con appositi avvisi consegnati al domicilio di ciascun consigliere, si è oggi riunito il Consiglio dell'Unione.
Fatto l'appello nominale, risultano presenti o assenti come appresso:

All'appello risultano:

Presenti	Assenti
- Saletti Roberto - Brunelli Agnese (da remoto) - Pirazzini Chiara (da remoto) - Sanchi Eraldo - Ventura Francesca - Rossi Elena - Bellini Angela - Morosi Marco - Bernardi Dario - Zagatti Anna Maria - Trentini Angelo - Taglioni Paola - Gaiani Cinzia - Trevisani Antonia (da remoto) - Grilanda Marcello - Baricordi Alex	- Baldini Andrea - Barilani Greta - Sandrini Chiara - Zancoghi Sara - Azzalli Gabriella - Checcoli Marco - Fanini Nicola - Forlani Rossano
Totale presenti: 16	Totale assenti: 8

Partecipa la Dottoressa *Rita Crivellari* - **Segretario**

Giustificano l'assenza i Consiglieri: Baldini Andrea, Barilani Greta, Sandrini Chiara, Zancoghi Sara, Azzalli Gabriella, Checcoli Marco, Fanini Nicola, Forlani Rossano,

Dato atto che il numero dei presenti è legale per la validità della seduta a termini di legge, essendo questa la prima convocazione, il **Presidente** *Francesca Ventura*, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta.

Designati a **scrutatori** della votazione i signori: Morosi, Saletti, Taglioni

Presidente del Consiglio Francesca VENTURA:

Punto n. 6 all'ordine del giorno: Approvazione dello schema tipo di convenzione per i Permessi di costruire convenzionati e definizione della competenza per la successiva approvazione di ciascuna convenzione, di cui all'art. 19 bis della LR 15/20213

Presidente del Consiglio Francesca VENTURA:

Passiamo al punto successivo. Approvazione dello schema tipo di convenzione per i Permessi di costruire convenzionati e definizione della competenza per la successiva approvazione di ciascuna convenzione, di cui all'art. 19 bis della LR 15/20213. Relaziona sempre il Sindaco Bernardi.

Presidente Unione Dario BERNARDI:

Sì, grazie Presidente.

Altro punto tecnico che riguarda le convenzioni per i permessi di costruire convenzionati.

Che cosa sono? La normativa regionale in materia di edilizia prevede che qualora le esigenze di urbanizzazione stabilite dalla pianificazione urbanistica possono essere soddisfatte in conformità al Piano con una modalità semplificata è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato, che è una procedura più semplice rispetto al piano attuativo che è più complesso.

In particolare il Piano Urbanistico dell'Unione assoggetta la realizzazione di alcuni specifici interventi che richiedono alcuni impegni da parte del soggetto promotore al titolo abilitativo del permesso di costruire convenzionato.

Siccome parliamo ovviamente di interventi che sono conformi al PUG approvato dal Consiglio, si propone appunto di semplificare e accelerare i tempi per il proponente ovviamente con l'obiettivo di semplificare chi presenta questi progetti, l'iter per chi presenta questi progetti appunto si propone di demandare la sottoscrizione di queste convenzioni con i privati alla Giunta Unione, se si prevede la realizzazione e cessione di dotazioni territoriali pubbliche da parte del soggetto attuatore, oppure addirittura al dirigente del settore programmazione territoriale se la realizzazione di opere ad esempio di mitigazione sono esclusivamente di carattere privato.

Ricordo che sono procedimenti che riguardano ovviamente iter conformi, quindi interventi conformi al PUG e dunque tutto questo va nel senso ovviamente di agevolare e ridurre e alleggerire il percorso burocratico. Alla delibera e ha legato uno schema tipo di convenzione con tutti i contenuti essenziali che la normativa deve.

Grazie.

Presidente del Consiglio Francesca VENTURA:

Ci sono interventi? dichiarazioni di voto. Passiamo allora alla votazione. Potete votare.

Esito della votazione, 11 favorevoli, 5 astenuti. Con la premessa naturalmente di prima per l'approvazione della delibera.

Passiamo ora alla votazione per l'immediata eseguibilità. Esito, 11 favorevoli, 5 astenuti, delibera, non approvata per l'immediata eseguibilità.

Terminati i punti dell'ordine del giorno, passiamo interrogazioni e interpellanze.

Ci sono interrogazioni? non pervenute, niente.

Per cui a questo punto sono le 19.44, avendo già concluso i lavori all'ordine del giorno, dichiaro chiusa la seduta.

Grazie e buona serata.

IL CONSIGLIO UNIONE

Evidenziato che a decorrere dal 01.10.2013 sono state conferite all'Unione dei Comuni Valli e Delizie le funzioni relative a *Programmazione e pianificazione urbanistica, l'Edilizia privata, il Sistema informativo territoriale, l'Ambiente* da parte dei Comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore, come da convenzione sottoscritta in data 01.10.2013 reg. n. 4, approvata con deliberazione di C.U. n.13 del 30.09.2013, e che pertanto il Settore Programmazione Territoriale è competente nell'assunzione degli atti relativi alla funzione medesima;

Premesso che:

- con delibera di Consiglio Unione n. 36 del 29.09.2022 è stato approvato il Piano Urbanistico Generale (PUG) dell'Unione Valli e Delizie, in vigore dal 26.10.2022, data di pubblicazione dell'avviso della sua approvazione sul BURERT Parte Seconda n. 316;
- con delibera di Consiglio Unione n. 37 del 29.09.2022 è stato approvato il Regolamento Edilizio (RE) dell'Unione Valli e Delizie, successiva variante approvata con delibera di CU

n. 29 del 30.11.2023 ed aggiornamento approvato con delibera di CU n. 3 del 13.02.2025;

Preso atto che la *Disciplina degli interventi edilizi diretti* del PUG assoggetta la realizzazione di alcuni interventi che richiedono l'assunzione di impegni da parte del soggetto promotore, al titolo abilitativo del Permesso di Costruire convenzionato di cui all'art. 19 bis della LR n. 15 del 30.07.2013 e smi.;

Visto l'art. 19 bis della LR n. 15/2013 e smi. che testualmente recita:

"1. Qualora le esigenze di urbanizzazione stabilite dalla pianificazione urbanistica vigente possano essere soddisfatte in conformità alla disciplina in materia di governo del territorio con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato, quando lo strumento urbanistico generale stabilisca la disciplina di dettaglio degli interventi e ne valuti compiutamente gli effetti ambientali e territoriali.

2. La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, specifica gli obblighi funzionali alla contestuale realizzazione delle dotazioni territoriali, delle infrastrutture per la mobilità, delle reti e dei servizi pubblici, delle dotazioni ecologiche e ambientali e delle misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, prescritti dal piano vigente ovvero oggetto di precedenti atti negoziali.

3. La convenzione stabilisce inoltre:

a) il progetto urbano, con il quale viene puntualmente rappresentato l'assetto urbanistico ed edilizio dell'ambito territoriale interessato, le caratteristiche morfologiche e planivolumetriche degli interventi;

b) il cronoprogramma degli interventi, con la determinazione del termine perentorio entro il quale si darà inizio ai lavori e le modalità di realizzazione degli stessi;

c) le garanzie finanziarie che il privato si impegna a prestare, per assicurare la realizzazione e cessione al Comune delle opere pubbliche oggetto degli obblighi assunti in convenzione.

4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano la quota di contributo di costruzione da versare e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie. In tale ipotesi, il termine di validità del permesso di costruire convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione, per un ammontare complessivo non superiore ai cinque anni.

5. Il Consiglio comunale, con apposita delibera, può stabilire criteri uniformi in merito alla definizione dei contenuti delle convenzioni attuative del presente articolo, conferendo la competenza all'approvazione di ciascuna convenzione alla Giunta comunale o al responsabile dell'Ufficio di piano, in coerenza con le previsioni dello Statuto comunale.

6. Il procedimento di rilascio del permesso di costruire convenzionato è quello previsto dall'articolo 18. Alla convenzione si applica altresì la disciplina dell' articolo 11 della legge n. 241 del 1990.

7. Per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune acquisisce l'informazione antimafia di cui all' articolo 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 con riferimento ai soggetti che richiedono il rilascio di permessi di costruire convenzionati. La convenzione deve riportare una clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla immediata risoluzione della stessa.”;

Rilevato che il PUG prevede l'attuazione di interventi attraverso un permesso di costruire convenzionato in determinati casi per i quali ha indicato la disciplina di dettaglio e ne ha valutato compiutamente gli effetti ambientali e territoriali;

Rilevato inoltre che a norma di legge il Permesso di Costruire convenzionato è assoggettato alla stipula di una convenzione in forma pubblica, a cura e spese del soggetto privato promotore dell'intervento;

Ritenuto pertanto necessario:

- approvare uno schema tipo, che definisca di massima i criteri uniformi in merito ai contenuti delle convenzioni ed agli obblighi a carico del soggetto privato promotore dell'intervento;

- stabilire la competenza alla successiva approvazione di ciascuna convenzione, in coerenza con le previsioni dello Statuto;

Considerato che la funzione *Programmazione e pianificazione urbanistica, Edilizia privata, Sistema informativo territoriale, Ambiente, Sportello Unico per le Attività Produttive*, è stata conferita dai Comuni di Argenta, Ostellato e Portomaggiore all'Unione dei Comuni Valli e Delizie, pertanto lo Statuto a cui fare riferimento è quello dell'Unione e altresì l'organo competente all'approvazione dello schema tipo di convenzione in argomento a norma dell'art. 42 del Testo Unico degli Enti Locali e dell'art. 19 bis comma 2 della LR 15/2013 è il Consiglio Unione;

Dato atto che l'art.15 dello Statuto dell'Unione, attribuisce al Consiglio dell'Unione le competenze di cui all'art.42 del D.Lgs 267/2000, demandandogli pertanto l'approvazione delle convenzioni con altri enti o amministrazioni, e conseguentemente compete alla Giunta dell'Unione l'approvazione delle convenzioni con i privati, ai sensi dell'art. 13 del summenzionato Statuto;

Visto altresì il cosiddetto Decreto Sviluppo (DM 70/2011), che all'art. 5 comma 13 lettera b) prevede l'approvazione dei piani attuativi conformi allo strumento urbanistico da parte della Giunta Comunale anziché del Consiglio Comunale e la sua legge di conversione (L.106 del 12.07.2011), che all'art.5 comma 13 lettera b) riconferma il disposto sopra menzionato;

Visto lo schema tipo predisposto dall'Ufficio di Piano dell'Unione, che recepisce i dettami dell'art. 19 bis della LR 15/2013 e della L. 241/1990, allegato al presente atto.

Ritenuto, nel rispetto dello Statuto dell'Unione e per analogia con il Decreto Sviluppo sopra citato, di conferire la competenza all'approvazione di ciascuna convenzione, nel rispetto dello schema tipo allegato al presente atto, come di seguito esplicitato:

- Delibera di Giunta Unione - le convenzioni che prevedano la realizzazione e cessione di dotazioni territoriali pubbliche da parte del soggetto attuatore;
- Determina del Dirigente del Settore Programmazione Territoriale in qualità di responsabile dell'Ufficio di piano - le convenzioni che prevedano la realizzazione di opere a carattere privato da parte del soggetto attuatore, quali ad esempio opere di mitigazione o similari.

Richiamati:

- la legge regionale n. 24/2017;
- la legge regionale n. 15/2013;
- il vigente Piano Urbanistico Generale (PUG);
- il vigente Regolamento Edilizio dell'Unione;

Preso atto degli esiti dell'istruttoria condotta dal responsabile di procedimento Ing. Alice Savi, in qualità di Responsabile dell'Ufficio di Piano, che attesta:

- di aver rispettato le varie fasi del procedimento ai sensi della Legge 241/90 e della normativa specifica e la rispettiva tempistica;
- di aver verificato, nel corso delle diverse fasi del procedimento, l'insussistenza di situazioni di conflitto d'interessi da parte del responsabile dell'istruttoria o della sub fase della stessa;
- di essersi attenuto alle misure di prevenzione della corruzione, generali e specifiche, previste nel piano Triennale di Prevenzione della Corruzione in vigore presso l'Ente;
- l'esistenza dei presupposti e delle ragioni di fatto sottese all'adozione del provvedimento.

Viste:

- la delibera di Consiglio Unione n.39 del 23.12.2024 con la quale si è approvato il Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2025-2027;
- la delibera di Consiglio Unione n.40 del 23.12.2024 con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione 2025-2027 e relativi allegati;
- la delibera di Giunta Unione n.81 del 23.12.2024, con la quale è stato approvato il PEG (parte finanziaria) 2025 - 2027;

- la delibera Giunta Unione n. 9 del 29.01.2025, dichiarata urgente ed immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, con la quale è stato approvato il Piano Integrato di Attività ed Organizzazione (PIAO) 2025-2027;

Visto il parere di regolarità tecnica favorevole espresso dal Dirigente del Settore Programmazione Territoriale ad esito del controllo attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ed il parere di regolarità contabile favorevole espresso dai responsabili dei servizi finanziari dei tre Comuni appartenenti all'Unione e dal responsabile finanziario dell'Unione stessa che attesta la regolarità del presente atto in relazione agli effetti diretti o indiretti che lo stesso può produrre sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio di ciascun ente, ai sensi degli artt. 49, 147, comma 1 e 147-bis del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267 e s.m.i. e dato atto che i suddetti pareri sono allegati al presente atto a formarne parte integrante e sostanziale.

Con voti 11 a favore, 0 contrari e 5 astenuti (Taglioni Paola, Gaiani Cinzia - Gruppo consiliare "Alternativa per l'Unione", Trevisani Antonia - Gruppo consiliare "Insieme per Ostellato", Marcello Grilanda - Gruppo consiliare "Uniti per Portomaggiore", Baricordi Alex - Gruppo Consiliare "Centro Destra Civico"), espressi dai 16 Consiglieri presenti

DELIBERA

1. di **approvare** lo schema tipo di convenzione per gli interventi che la *Disciplina degli interventi edilizi diretti* del PUG assoggetta al titolo abilitativo del Permesso di Costruire convenzionato, di cui all'art. 19 bis della LR n. 15 del 30.07.2013 e smi., come predisposto dall'Ufficio di Piano dell'Unione Valli e Delizie, ed allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale;
2. di **conferire** la competenza della successiva approvazione di ciascuna convenzione, nel rispetto del suddetto schema tipo, come di seguito esplicitato:
 - alla Giunta Unione con delibera - le convenzioni che prevedano la realizzazione e cessione di dotazioni territoriali pubbliche da parte del soggetto attuatore;
 - al Dirigente del Settore Programmazione Territoriale in qualità di responsabile dell'Ufficio di piano con determina - le convenzioni che prevedano la realizzazione di opere a carattere privato da parte del soggetto attuatore, quali ad esempio opere di mitigazione o similari;
3. di **procedere** alla pubblicità della presente deliberazione ed allegato schema tipo, dandone notizia sul sito istituzionale;
4. di **dare atto** che la presente determinazione sarà pubblicata, oltre che sull'Albo pretorio online, sul sito istituzionale dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie (FE), nella sezione "Amministrazione Trasparente" ai sensi del D.Lgs. n. 33/2013 in materia di pubblicità e trasparenza

SUCCESSIVAMENTE

Con voti 11 a favore, 0 contrari e 5 astenuti (Taglioni Paola, Gaiani Cinzia - Gruppo consiliare "Alternativa per l'Unione", Trevisani Antonia - Gruppo consiliare "Insieme per Ostellato", Marcello Grilanda - Gruppo consiliare "Uniti per Portomaggiore", Baricordi Alex - Gruppo Consiliare "Centro Destra Civico"), espressi dai 16 Consiglieri presenti, non viene raggiunto il quorum previsto dall'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 267/2000, ossia il voto favorevole del 50% più uno dei Componenti effettivi (n. 24 Consiglieri) del Consiglio. Pertanto non viene approvata l'immediata eseguibilità del presente provvedimento

Firmato in digitale
IL PRESIDENTE
Francesca Ventura

Firmato in digitale
IL SEGRETARIO
Rita Crivellari

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. n.445/2000 e dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate.
Tale documento informatico è memorizzato digitalmente su banca dati dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie (FE).



Unione dei Comuni Valli e Delizie

Argenta - Ostellato - Portomaggiore
Provincia di Ferrara

Proposta numero: **PCU-26-2025**

Settore proponente: **Settore Programmazione Territoriale/Servizio Amministrativo Urbanistica**

Oggetto: **Approvazione dello schema tipo di convenzione per i Permessi di costruire convenzionati e definizione della competenza per la successiva approvazione di ciascuna convenzione, di cui all'art. 19 bis della LR 15/2013**

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA SU PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Ad esito del controllo sulla regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 49 comma 1° del D.Lgs. n. 267/2000 e successive modifiche ed integrazioni, si esprime **PARERE FAVOREVOLE**.

23/09/2025

F.to in Digitale
Il Dirigente
ing. Alice Savi

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. n.445/2000 e dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente su banca dati dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie (FE).



Unione dei Comuni Valli e Delizie

Argenta - Ostellato - Portomaggiore
Provincia di Ferrara

Proposta numero: **PCU-26-2025**

Settore proponente: **Settore Programmazione Territoriale/Servizio Amministrativo Urbanistica**

Oggetto: **Approvazione dello schema tipo di convenzione per i Permessi di costruire convenzionati e definizione della competenza per la successiva approvazione di ciascuna convenzione, di cui all'art. 19 bis della LR 15/2013**

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE ED ATTESTAZIONE DELLA COPERTURA FINANZIARIA

Ai sensi degli articoli 49, 147, comma 1 e 147-bis del Decreto legislativo 18/08/2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, si attesta la regolarità contabile del presente atto in relazione agli effetti diretti e/o indiretti che lo stesso produce sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente esprimendo parere **FAVOREVOLE**.

24/09/2025

F.to in Digitale
Il Responsabile
del Settore Finanze dell'Unione
Dott.ssa Patrizia Travasoni

F.to in Digitale
Il Responsabile
del Settore Programmazione e gestione finanziaria
del Comune di Argenta
Dott.ssa Patrizia Travasoni

F.to in Digitale
Il Dirigente
del Settore Finanze del Comune di Portomaggiore
Dott.ssa Francesca Pirani

F.to in Digitale
Il Dirigente
del Settore Finanze del Comune di Ostellato
Dott.ssa Debora Agata Candela

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.P.R. n.445/2000 e dell'art. 21 del D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente su banca dati dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie (FE).

UNIONE DEI COMUNI VALLI E DELIZIE - PROVINCIA DI FERRARA

Convenzione per l'attuazione del Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'art. _____
delle Norme del Piano Urbanistico Generale (PUG) relativo a _____

L'anno in questo giorno di del mese di, a
....., nel mio studio sito in cn., avanti a me Dr.
..... Notaio in ed iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto
di, si sono personalmente costituiti i Signori:

1. **UNIONE DEI COMUNI VALLI E DELIZIE**, con sede a Portomaggiore in Piazza Umberto I cn.5
(c.f. 93084390389), rappresentata dall'Ing. in qualità di dirigente del
Settore Programmazione Territoriale, nel seguito del presente atto denominata come "*Unione*";
2. **COMUNE DI**, con sede a in Piazza
cn. (cf.), rappresentato dall'Ing. in qualità di
dirigente del Settore, nel seguito del presente atto denominato come
"*Comune*";
3. **Sig./Soc.** (cod. fisc. n.), nato a
il e residente a, via cn.

ovvero

avente sede a in via cn., in persona del
legale rappresentante in carica sig.,

il quale dichiara di essere in possesso dei requisiti previsti dalla legislazione vigente per
contrattare con una pubblica amministrazione e dichiara altresì, di agire in questo atto in nome,
per conto e nel proprio interesse, quale proprietario degli immobili sotto descritti, ed ora in poi
indicato per brevità nel seguito del presente atto come "*Soggetto Attuatore*";

della cui identità personale, qualifica e capacità di agire, sono certo io Notaio, (oppure: mi sono
accertato mediante carta d'identità n. rilasciata dal Comune di in data
....., in corso di validità).

In evasione ai precorsi accordi, a mezzo del presente atto la cui integrale compilazione viene
personalmente redatta da me Notaio, indagata la volontà dei comparenti,

SI PREMETTE CHE

- l'Ing. interviene ed agisce nel presente atto, non in proprio, ma
esclusivamente nella sua qualità di dirigente del Settore Programmazione Territoriale dell'*Unione*
in forza del Decreto Presidenziale n. del per dare esecuzione al Permesso
di Costruire convenzionato in argomento;
- l'Ing. interviene ed agisce nel presente atto, non in proprio, ma
esclusivamente nella sua qualità di dirigente del settore "....." del *Comune*, in forza
del Decreto Sindacale n. del per dare esecuzione al Permesso di
Costruire convenzionato in argomento;
- che in questo atto il Sig./Soc. interviene come proprietario e si assume tutti
gli impegni contenuti nella presente Convenzione, tutte le spese relative alla realizzazione del
progetto e conseguenti dalla presente Convenzione;
- in data 29.09.2022 è stato approvato il Piano Urbanistico Generale (PUG) dell'Unione Valli e
Delizie con deliberazione del Consiglio Unione n. 36, in vigore dal 26.10.2022, data di
pubblicazione dell'avviso della sua approvazione sul BURERT Parte Seconda n. 316;
- in data 29.09.2022 è stato approvato il nuovo Regolamento Edilizio dell'Unione Valli e Delizie con
deliberazione del Consiglio Unione n. 37 e successiva variante approvata con delibera di CU n. 29
del 30.11.2023;
- l'art. del Piano Urbanistico Generale (PUG) prevede
- Il comma dell'art. prescrive che
- in data, con prot. Unione n., il *Soggetto Attuatore*, in qualità di proprietario,
ha presentato istanza di Permesso di Costruire convenzionato per l'approvazione del progetto
riguardante la realizzazione di in località di, via,
cn., sugli immobili distinti al Catasto terreni del Comune di al Fg.

mappali per una superficie complessiva di mq., di seguito denominato "Progetto";

- il *Soggetto Attuatore* risulta proprietario dell'immobile oggetto di intervento in forza dell'atto n. del registrato con n. il
- l'area sulla quale insiste il fabbricato è classificata dal PUG vigente quale zona
- il *Progetto* è stato redatto da (C.F.), iscritto all'Ordine/Collegio al n. e con studio in, via n.;
- l'intervento in oggetto non è in variante agli strumenti urbanistici sopra richiamati;
- con atto del Consiglio dell'Unione Valli e Delizie n. del È stato approvato lo schema tipo di convenzione per gli interventi che la Disciplina degli interventi edilizi diretti del PUG assoggetta al titolo abilitativo del Permesso di Costruire convenzionato, di cui all'art. 19 bis della LR n. 15 del 30.07.2013 e smi.;
- con delibera di Giunta Unione / Determina Dirigenziale n. del si è provveduto all'approvazione dello schema della presente convenzione;
- la realizzazione dell'intervento in argomento mediante PdC convenzionato, è regolato dalla presente Convenzione, che disciplina le obbligazioni da assumersi dal *Soggetto Attuatore*;

Tutto ciò premesso e ratificato, fra le parti indicate come sopra, che di seguito enunciate rispettivamente "Unione" e "Soggetto Attuatore,"

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

La narrativa contenuta nella superiore premessa forma parte essenziale e sostanziale del presente atto.

ART. 1 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

1. La presente Convenzione ha per oggetto la definizione dei rapporti contrattuali tra l'*Unione*, il *Comune* ed il *Soggetto Attuatore*, per l'intervento di, da realizzarsi nelle aree meglio specificate nelle superiori premesse.
2. Le premesse, gli elaborati e la documentazione progettuale allegata all'istanza sopra richiamata, come modificata e integrata, che le parti dichiarano di ben conoscere e di dispensare me ufficiale rogante dalla lettura, sono conservati agli atti dell'Unione in forma digitale e costituiscono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione anche se non tutti materialmente allegati.

ART. 2 – ASSUNZIONE DEGLI OBBLIGHI PER LE OPERE DI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. Il *Soggetto Attuatore* si obbliga con la presente Convenzione, alla realizzazione a proprie cura e spese esclusive, delle opere di
2. La presente Convenzione diviene per il *Soggetto Attuatore* immediatamente vincolante dal momento della sua sottoscrizione.

ART. 3 – ASSUNZIONE DEGLI OBBLIGHI DA PARTE DELL'UNIONE E DEL COMUNE

1. L'*Unione* si obbliga al rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato entro 30 giorni dalla sottoscrizione della presente Convenzione.
2. Il Comune si obbliga a prendere in carico le opere

ART. 4 – TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI

1. In caso di alienazione a terzi, da parte del proprietario degli immobili di cui trattasi o di parte di essi, nonché nei successivi atti di trasferimento degli immobili medesimi, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, mediante le quali l'acquirente, per sé e i propri aventi causa, dichiarerà di ben conoscere ed accettare la presente Convenzione.
2. Il trasferimento totale o parziale della proprietà degli immobili di cui alla presente Convenzione dovrà essere comunicato dal *Soggetto Attuatore* all'*Unione* mediante trasmissione di copia dei relativi contratti a mezzo PEC entro giorni 30 dalla data di stipulazione dei contratti medesimi.

3. L'obbligo di cui al presente articolo, incluso l'onere di inserimento sopra citato, verrà meno una volta che siano state adempiute da parte del *Soggetto Attuatore* o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui alla presente Convenzione.

ART. 5 – DURATA DELLA CONVENZIONE – MODALITA' E TEMPI DI ATTUAZIONE

1. La presente Convenzione ha validità di anni (.....) decorrenti dalla data di rilascio del Permesso di costruire, fatte salve le escussioni delle garanzie finanziarie di cui all'art. 6 a copertura dei costi di quanto indicato all'art. 2, per le parti non completate o non assolute entro i termini, e a copertura di ogni danno o maggiore onere a carico dell'*Unione* derivante dagli stessi inadempimenti.

2. Tutti gli adempimenti prescritti nella Convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine di validità della Convenzione stessa.

3. Il termine suindicato costituisce termine essenziale nell'interesse dell'*Unione* salvo la possibilità per quest'ultima di concedere una proroga motivata, qualora, nel proprio discrezionale apprezzamento, ritenga sussistenti specifiche circostanze di fatto che abbiano impedito il rispetto di quanto sopra pattuito.

4. Decorso tale termine la presente Convenzione è da ritenersi non più valida, salvo che per quanto riguarda l'operatività delle garanzie di cui all'art. 6.

ART. 6 – Esecuzione delle opere di urbanizzazione ed infrastrutturali

Le opere dovranno essere eseguite conformemente ai progetti esecutivi sui quali il competente Settore del *Comune* si è espresso favorevolmente, di cui ai precedenti articoli, nel rispetto della legislazione e normativa tecnica vigente o eventualmente intervenuta successivamente al presente atto in materia di opere pubbliche, nonché alle specifiche discipline vigenti ed alle indicazioni che forniranno gli Uffici *comunali* e dell'*Unione* competenti per materia o gli Enti erogatori di ciascun servizio, opportunamente contattati durante l'esecuzione dei lavori.

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

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

Il *Soggetto Attuatore* si obbliga inoltre a:

— apportare quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici comunali e dell'*Unione* o gli Enti erogatori reputino necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi, senza che il soggetto attuatore acquisti il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi;

— assoggettarsi alle eventuali disposizioni impartite a seguito delle verifiche periodiche nel corso dei lavori che il *Comune* potrà disporre, mediante sopralluoghi da parte di funzionari dei propri Servizi competenti, per accertare la corrispondenza delle opere eseguite ed il rispetto di tutti gli obblighi assunti con il presente atto.

ART. 7 – Varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione ed infrastrutturali

Le eventuali varianti in corso d'opera alle opere di urbanizzazione ed infrastrutturali riguardanti modifiche esecutive di dettaglio e le varianti non incidenti sulle caratteristiche tecnico-economiche delle opere stesse, così rilevate d'intesa tra il *Soggetto Attuatore* e l'*Unione*, costituiscono automatico aggiornamento del presente atto. Nel caso contrario, in presenza di consistenti variazioni della natura e/o qualità delle opere, saranno invece apportate le dovute modifiche/integrazioni al presente atto, nell'ambito della necessaria variante edilizia.

Durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione ed infrastrutturali, dovranno essere apportate quelle modifiche di carattere non sostanziale e quelle integrazioni che i Servizi tecnici *comunali* o dell'*Unione* o gli Enti erogatori reputino necessarie in funzione dell'effettivo stato dei luoghi, senza che il *Soggetto Attuatore* acquisti il diritto a rimborsi o ulteriori scomputi.

ART. 8 – Certificato di Regolare Esecuzione delle opere di urbanizzazione ed infrastrutturali

Il *Soggetto Attuatore* si impegna a dare comunicazione digitale all'*Unione* dell'avvenuta ultimazione delle opere, allegando:

- i frazionamenti catastali necessari per la cessione delle aree al *Comune* distinti fra verde pubblico e parcheggi;
- le dichiarazioni di conformità e tutta la documentazione di legge delle opere necessarie per il successivo Certificato di Regolare Esecuzione;
- eventuali collaudi delle reti infrastrutturali redatti a cura degli enti gestori;
- tutte le altre attestazioni richieste dalla normativa e dai disciplinari vigenti in materia.

Il *Soggetto Attuatore* si impegna altresì a presentare il Certificato di Regolare Esecuzione di cui all'art. 116 comma 7 del D.Lgs. n. 36 del 31.03.2023, entro e non oltre 3 (tre) mesi dall'ultimazione dei lavori, contenente tutti gli elementi previsti dall'art. 28 dell'Allegato II.14 del medesimo D.Lgs. 36/2023.

Il Comune/l'Unione dovrà:

- entro i successivi trenta giorni dalla comunicazione dell'avvenuta ultimazione delle opere, predisporre una visita per constatare l'effettiva ultimazione dei lavori. In caso di mancato accertamento, verrà riconosciuta come data di ultimazione lavori quella comunicata dal *Soggetto Attuatore*;
- approvare il Certificato di Regolare Esecuzione entro i successivi sessanta giorni dalla sua presentazione, oppure comunicare gli eventuali impedimenti ostativi alla acquisizione degli impianti, dei servizi e delle aree.

Trascorsi sei (6) mesi dall'ultimazione dei lavori senza l'approvazione del predetto Certificato di Regolare Esecuzione oppure senza la comunicazione degli impedimenti ostativi alla acquisizione degli impianti, dei servizi e delle aree, gli stessi saranno ceduti al *Comune* dal *Soggetto Attuatore*.

L'approvazione del Certificato di Regolare Esecuzione dovrà essere effettuata dall'*Unione* previo recepimento del parere favorevole del competente Settore del *Comune* ed il *Soggetto Attuatore* si impegna ad eliminare difetti e/o difformità rispetto al progetto esecutivo eventualmente rilevati in sede di collaudo, consapevole che, una volta trascorso il termine prescritto dal Settore Programmazione Territoriale dell'*Unione* senza che l'esecutore delle opere vi abbia provveduto, il *Comune* avrà diritto di fare eseguire i lavori direttamente, avvalendosi della garanzia di cui al successivo articolo.

L'*Unione* ed il *Comune* si riservano la facoltà di procedere alla richiesta e convalida di Certificati di Regolare Esecuzione parziali delle opere di urbanizzazione, nonché alla presa in consegna provvisoria, unicamente per lotti funzionali e funzionanti, previo, ove necessario, collaudo statico favorevole delle opere in c.a./acciaio. Nelle more del Certificato di Regolare Esecuzione, le opere di urbanizzazione regolarmente ultimate e collaudate dagli enti gestori, potranno essere prese in consegna dal *Comune*, mediante sottoscrizione di apposito verbale di presa in consegna provvisoria, anche per singoli lotti funzionali e funzionanti, restando inteso che il completamento delle operazioni per il Certificato di Regolare Esecuzione rimane a carico del *Soggetto Attuatore* ed il trasferimento di proprietà delle opere al *Comune* rimane condizionato all'approvazione del Certificato di Regolare Esecuzione definitivo delle stesse.

In caso di ritardo nell'adempimento da parte del *Soggetto Attuatore*, il *Comune* si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla realizzazione delle opere e dei servizi e di quanto altro si renda necessario ai fini della definitiva acquisizione degli stessi, in sostituzione del *Soggetto Attuatore* ed a spese del medesimo. In tale ipotesi l'*Unione* comunica al *Soggetto Attuatore*, mediante PEC, la diffida ad adempiere agli obblighi assunti con il presente atto, assegnandogli un termine per provvedere, non inferiore a due mesi dal ricevimento della stessa. In caso di inerzia del *Soggetto Attuatore*, alla scadenza del predetto termine, il *Comune* si potrà sostituire al medesimo nella realizzazione dei lavori, rivalendosi sulla garanzia finanziaria di cui al successivo articolo, sia per le spese di esecuzione, che per gli ulteriori maggiori oneri che il *Comune* abbia dovuto sopportare. E' fatto salvo il diritto del *Comune* al risarcimento di eventuali maggiori danni da inadempimento o ritardo nell'adempimento ai sensi dell'art. 1218 codice civile.

ART. 9 – Manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria

La manutenzione di tutte le opere di urbanizzazione rimane a carico del *Soggetto Attuatore* sino all'avvenuta presa in carico da parte del *Comune*.

Con il definitivo passaggio di proprietà viene trasferito al *Comune* anche l'onere della manutenzione straordinaria delle opere nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse, ferma restando la garanzia decennale sulla relativa esecuzione (art. 1669 Codice Civile).

Relativamente alle aree destinate, la manutenzione ordinaria sarà a carico del *Soggetto Attuatore* anche successivamente alla cessione al *Comune*, data la loro collocazione

ART. 10 - Cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione

Le aree destinate alle infrastrutture e alle urbanizzazioni e le opere su di esse realizzate e funzionanti a perfetta regola d'arte, individuate e descritte rispettivamente, risultanti da idoneo tipo di frazionamento, da redigere preventivamente a cura del *Soggetto Attuatore*, saranno cedute al *Comune* senza alcun altro corrispettivo.

La cessione avviene mediante atto pubblico, da stipulare successivamente all'espletamento di tutti gli adempimenti propedeutici ed entro il termine procedurale di 3 mesi da tale espletamento. Le spese complessive restano interamente a carico del *Soggetto Attuatore*.

Resta salva la facoltà del *Comune* di chiedere in qualsiasi momento, anche prima dell'avvenuta esecuzione e convalida delle opere, la cessione delle aree. Nel caso di mancato adempimento dell'obbligo di cessione, il *Comune* potrà espropriare le aree senza obbligo di pagamento dell'indennità di espropriazione, alla quale il *Soggetto Attuatore*, sottoscrivendo il presente atto, dichiara fin da ora di rinunciare, essendo esse assorbite dai vantaggi economici derivanti dal presente atto. A tal fine, il presente atto costituisce dichiarazione di pubblica utilità di durata decennale ai sensi del Testo Unico per le espropriazioni.

Le cessioni saranno fatte ed accettate a misura, oppure a corpo laddove non sia indicata la superficie corrispondente, nello stato di fatto in cui gli appezzamenti di terreno si troveranno a seguito della realizzazione delle opere, ovvero in caso di anticipata richiesta da parte del *Comune*, nello stato di fatto in cui si troveranno al momento della cessione.

Al momento della cessione il *Soggetto Attuatore* dovrà garantire la libertà dei beni ceduti da pesi, censi, servitù passive, livelli, ipoteche, diritti colonici, trascrizioni passive, e vincoli pregiudiziali, obbligandosi a rilevare e difendere il *Comune* in ogni caso di evizione o molestia a norma di legge.

Con il definitivo passaggio di proprietà è trasferito al *Comune* anche l'onere di manutenzione delle opere, ad esclusione di, nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse. Resta ferma la garanzia decennale sull'esecuzione di cui all'art. 1669 c.c.

ART. 11 – IMPORTI E GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. A garanzia degli obblighi assunti con la presente Convenzione, il *Soggetto Attuatore* presenta contestualmente alla firma di questo atto, in favore dell'*Unione/Comune*, polizza fideiussoria dell'importo complessivo di € (.....), stabilito dal computo metrico estimativo redatto da, allegato come parte integrante e sostanziale della presente convenzione, comprensivo del costo di realizzazione delle opere di, da valersi fino a svincolo da parte dell'*Unione/Comune* stessa.

2. La garanzia come sopra specificata viene accettata dall'*Unione/Comune* sia per quanto attiene al contenuto sia per quanto riguarda l'idoneità della fideiussione.

3. Il *Soggetto Attuatore* inoltre si obbliga a reintegrare la fideiussione medesima qualora essa venisse utilizzata in tutto o in parte a seguito di inadempienze.

4. L'*Unione/Comune* avrà facoltà di incamerare in tutto o in parte, la somma destinata a garanzia, qualora il *Soggetto Attuatore* si rendesse inadempiente.

5. Si dà atto che nel contratto fideiussorio è stata inserita la specifica clausola che impegna gli Istituti fideiussori a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta dell'*Unione/Comune*, con la esclusione del beneficio di cui al comma 2, dell'art. 1944 del Codice civile e senza attendere la pronuncia dei giudici.

6. Si dà atto altresì che i fideiussori rinunciano alla decadenza di cui all'art. 1957 del Codice Civile, volendo ed intendendo i fideiussori restare obbligati in solido con il *Soggetto Attuatore*.

7. Il *Soggetto Attuatore* si obbliga a inserire nella polizza fideiussoria prestata a garanzia del corretto adempimento degli obblighi convenzionali la seguente dicitura: "*le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore 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, l'Unione le abbia accettate e dichiarate espressamente di liberare l'originario obbligato*".

8. Lo svincolo della garanzia sarà disposto dell'*Unione/Comune*, previa richiesta del *Soggetto Attuatore* a seguito della realizzazione di tutte le opere di e previo sopralluogo effettuato dell'*Unione/Comune*.

ART. 12 – SALVAGUARDIA DIRITTI DI TERZI

1. Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali l'*Unione* ed il *Comune* devono risultare completamente indenni, sia da parte del *Soggetto Attuatore* che dai suoi successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo e con obbligo da parte del *Soggetto Attuatore*, dei suoi successori e/o aventi causa di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione delle opere di cui alla presente Convenzione.

ART. 13 – INADEMPIENZE DEL SOGGETTO ATTUATORE

1. In caso di inadempimento alle obbligazioni e agli oneri assunti con la presente Convenzione non altrimenti disciplinato, l'*Unione* procederà a intimare che si provveda a sanare le irregolarità riscontrate entro un termine massimo di 90 (novanta) giorni. Accertata l'inottemperanza all'intimazione di cui sopra, l'*Unione/Comune* potrà procedere alla esecuzione in danno, intervenendo direttamente - ove necessario - alla esecuzione di quanto previsto dalla Convenzione, con escussione della fideiussione prestata e addebito di ogni ulteriore onere.

2. Il *Soggetto Attuatore* dichiara di essere pienamente a conoscenza delle disposizioni di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e della L.R. 15/2013 e s.m.i..

ART. 14 – SPESE

1. La presente Convenzione dovrà essere registrata e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura e spese del *Soggetto Attuatore*, ai fini dell'efficacia della stessa.

2. 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, afferenti ogni altro onere annesso e connesso sono a carico esclusivo del *Soggetto Attuatore*.

ART. 15 – RICHIAMI NORMATIVI

1. Per quanto non espressamente previsto nella presente Convenzione, trovano applicazione le disposizioni del Piano Urbanistico Generale PUG e Regolamento Edilizio RE vigenti.

2. La presente Convenzione è stipulata ai sensi dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e s.m.i. in forma pubblica, da valere ad ogni effetto di legge.

3. Al presente atto si applicano, per quanto compatibili, le norme del Codice Civile in materia di contratti.

ART. 16 – CONTROVERSIE

1. Per qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra l'*Unione*, il *Comune* ed il *Soggetto Attuatore* per l'interpretazione, esecuzione, risoluzione della presente scrittura privata, sarà competente l'autorità giudiziaria di Ferrara e resterà comunque esclusa la competenza arbitrale.

ART. 17 – NORME FINALI

1. Ogni comunicazione fra le parti dovrà avvenire tramite PEC.

2. Resta facoltà del *Soggetto Attuatore* la nomina di un tecnico o procuratore di fiducia quale rappresentante esclusivo per ogni questione nascente dalla presente Convenzione. L'incarico, da conferirsi con mandato irrevocabile nelle forme di legge, diverrà efficace nei confronti dell'*Unione* dal momento della comunicazione a questi.

Atto firmato digitalmente

Per l'Unione dei Comuni Valli e Delizie

Il Dirigente del Settore Programmazione Territoriale

.....

Per il Comune di

Il Dirigente del Settore

.....

Il Soggetto Attuatore

.....