UNIONE DEI COMUNI VALLI E DELIZIE - PROVINCIA DI FERRARA

delle Norme del Piano Urbanistico Generale (PUG) relativo a	
	nno 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, 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.	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 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).
	evasione ai precorsi accordi, a mezzo del presente atto la cui integrale compilazione viene sonalmente 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' <i>Unione</i> in forza del Decreto Presidenziale n
-	l'Ing interviene ed agisce nel presente atto, non in proprio, ma esclusivamente nella sua qualità di dirigente del settore "" del <i>Comune</i> , in forza del Decreto Sindacale n del
-	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 <i>Soggetto Attuatore</i> , 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 <i>Progetto</i> è stato redatto da

- 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 Attuator*e 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

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

ART. 8 – 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 del 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, polizia 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 dell'*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 medesime 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 dichiari 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

Il Dirigente del Settore Programmazione Territoriale
Per il Comune di
Il Soggetto Attuatore

Day III Injana dai Camuni Valli a Dalinia