

SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PUBBLICA IN VARIANTE AL POC - SCHEDA POC "5ANS\_04" - IN FERRARA VIA DURAN.

ARTICOLO 1

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo verso il Comune di Ferrara, ad attuare il PUA di iniziativa pubblica in variante al POC approvato con delibera di Consiglio Comunale n. .... del .....al fine di attuare un intervento edilizio di "riqualificazione della struttura commerciale v. Duran" sull'area di terreno di proprietà del medesimo, della superficie catastale di mq ..... sita in Ferrara contraddistinta al N.C.E.U del Comune di Ferrara al Foglio ..... mappale ....., confinante:

- a nord con ragioni...
- a sud con ragioni....
- a ovest con ragioni....
- a est con ragioni ....

sulle aree di proprietà del Comune di Ferrara della superficie catastale di mq ..... sita in Ferrara contraddistinta al N.C.E.U del Comune di Ferrara al Foglio ..... mappale ....., confinante:

- a nord con ragioni...
- a sud con ragioni....
- a ovest con ragioni....
- a est con ragioni ....

oltre che, per realizzare le opere di raccordo tra l'area di intervento e la viabilità esistente, sulle pubbliche vie Carlos Duran, Casalecchio Pontegradella e Pomposa e sull'area di proprietà del Demanio (inerente l'alveo tombinato del canale Naviglio - gestione del Consorzio di Bonifica), area disciplinata da apposita concessione a favore del Comune di Ferrara che ne ha anche la titolarità all'uso della stessa.

ARTICOLO 2

In relazione alla "ricomposizione dell'assetto proprietario", approvata nell'ambito del PUA di iniziativa pubblica in variante al POC " Riqualificazione struttura commerciale v. Duran", con delibera di Consiglio Comunale in data ..... PG ....., le parti si obbligano a stipulare le reciproche cessioni di aree di cui al presente articolo, come atto immediatamente conseguente la sottoscrizione della presente Convenzione, nell'ambito della stessa stipula, pena la risoluzione della stessa. Nello specifico il soggetto attuatore si obbliga, per se e per i propri aventi causa, a cedere gratuitamente al Comune di Ferrara le aree della superficie catastale complessiva di mq 2.453 contraddistinte come segue:

C.T. del Comune di Ferrara Fg ..... mappali ..... di mq. ..

C.F. del Comune di Ferrara Fg ... mappali ..... sub. .

Il Comune di Ferrara si obbliga a cedere, senza corrispettivo, al soggetto attuatore, le aree della superficie catastale complessiva di mq 3.904 mq. contraddistinte come segue:

C.T. del Comune di Ferrara Fg ..... mappali ..... di mq. ..

C.F. del Comune di Ferrara Fg ..... mappali ..... sub.

**(al momento della stipula i frazionamenti dovranno essere "aggiornati" in particolare rispetto alle demolizioni in corso)**

Le parti danno atto che detta "ricomposizione" trova equilibrio nella cessione gratuita al Comune di Ferrara dell'area verde di 6.000 mq. (in viale Volano) stipulata con atto notaio Valmasoni, rep. 6569 del 10/09/2015 ed individuata catastalmente al Fg 162 map. 2556. Detta cessione, come da accordo POC, doveva essere perfezionata entro

sei mesi dall'avvenuta approvazione della variante al I POC ( 9 febbraio 2015 ).

Gli immobili di cui al presente articolo verranno ceduti ed acquisiti nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, con ogni inerente diritto, attivo e passivo, azione, ragione, comprese eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti se e come legalmente esistenti, con garanzia di piena proprietà e libertà da ipoteche ed altri oneri pregiudizievoli. Di conseguenza nessuna contestazione o riserva potrà essere avanzata dalle parti per vizi dell'immobile di qualsiasi natura e/o origine che dovessero manifestarsi e/o essere accertati successivamente alla data di stipula delle reciproche cessioni.

Le parti garantiscono la piena proprietà e disponibilità dei beni da alienare e la loro libertà da ogni e qualsiasi onere, vincolo, ipoteca, arretrati di imposte e tasse, livelli, sublivelli, decime, ecc., in genere da tributi e ciò in forma ampia di evizione ai sensi di legge.

Dalla data di stipulazione decorreranno tutti gli effetti attivi e passivi nei riguardi delle parti contraenti, sempre da tale data saranno a carico del soggetto attuatore imposte e tasse e tributi in genere, gravanti le aree oggetto di cessione.

Gli eventuali oneri di aggiornamento catastale sono a carico del soggetto attuatore. Gli Enti pubblici, ai sensi dell'art. 3 comma 18 del DL 351/2001 conv. in L. 410/2001 e poi anche ripreso, per gli immobili comunali, nell'art. 58 comma 9 del D.L 112/2008 conv. in Legge 133/2008 sono esonerati dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale previste dall'articolo 19, commi 14 e 15, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 Luglio 2010, n. 122.

Il Comune cedente rinuncerà all'iscrizione dell'ipoteca legale con più ampio esonero da responsabilità per il competente Direttore dell'Ufficio del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Ferrara.

Le spese contrattuali, inerenti e conseguenti, dirette, indirette, presenti e future, comprese sanzioni, interessi, consulenze e comunque ogni altro onere anche fiscale sono a carico del soggetto attuatore.

La cessione gratuita effettuata dal soggetto attuatore, nell'esercizio della propria attività, non rappresenta operazione rilevante IVA ai sensi dell'art. 51 L. 342/2000. Trattandosi inoltre di cessione gratuita di aree previste nell'accordo POC sottoscritto in data 26 marzo 2014 e nel PUA di iniziativa Pubblica in variante al POC approvato con delibera di Consiglio Comunale n. .... del ....., è prevista l'imposta di registro in misura fissa e l'esenzione dalle imposte ipotecarie e catastali (risoluzione 68/E/2014 del 3/07/2014 dell'Agenzia delle Entrate).

### ARTICOLO 3

L'atto di stipula di cui al precedente art. 2 dovrà prevedere, tra l'altro, per quanto riguarda la cessione gratuita al Comune, le modalità di concessione delle aree in detenzione al soggetto attuatore per il tempo necessario alla realizzazione delle opere, attribuendo ad esso tutte le responsabilità in ordine alla sicurezza per cose o persone che dovessero accedere alle aree, nonché gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere realizzate, fino al termine della stessa concessione.

La detenzione, per il tempo necessario alla realizzazione delle dotazioni territoriali, delle aree già di proprietà pubblica (compresa quella del Demanio) citate all'art. 1, è invece da intendersi affidata al soggetto attuatore a partire dalla data di inizio lavori inerenti il relativo permesso di costruire.

Il soggetto attuatore sarà pertanto tenuto ad assicurare con massimali adeguati l'immobile concesso per le responsabilità civili verso terzi. Le parti convengono che la detenzione, cesserà al momento del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità inerente alle dotazioni territoriali.

### ARTICOLO 4

Le dotazioni territoriali verranno realizzate sulla base, ed in piena ed esatta conformità, dei relativi elaborati tecnici ed amministrativi approvati con delibera di Consiglio Comunale P.G..... del..... parte dei quali, elencati in seguito, si allegano alla presente convenzione perché ne facciano parte integrante e sostanziale ad ogni effetto:

Elenco elaborati grafici *(del progetto esecutivo da presentarsi in attuazione del PUA)*

.....

#### ARTICOLO 5

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare le dotazioni territoriali nonché gli interventi edilizi previsti del PUA in variante al POC approvato con delibera PG n. .... in data ....., a propria cura e spese, in conformità agli elaborati di cui all'art. 2 e delle relative prescrizioni allo scopo di conseguire le condizioni igienico sanitarie, di sicurezza, di viabilità e di decoro necessaria per l'insediamento delle attività previste dal piano.

Inoltre, le opere medesime dovranno essere realizzate in ottemperanza a quanto prescritto nei pareri degli Enti, Aziende e Servizi, oltre al verbale della Conferenza dei Servizi definitiva del ....., che si allegano al presente atto perché ne facciano parte integrante e sostanziale ad ogni effetto:

Elenco pareri *(dovranno essere inseriti tutti i pareri e relative prescrizioni che usciranno dalla conferenza definitiva dell'istanza di permesso di costruire delle dotazioni territoriali in attuazione al Piano pubblico)*

.....

Il soggetto attuatore si obbliga inoltre, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a far precedere tutti gli interventi relativi a scavi profondi e puntuali, come le vasche di laminazione e i plinti, dallo scavo stratigrafico della zona interessata realizzato tramite Ditte di Archeologici; le escavazioni relative ai sottoservizi dovranno invece essere eseguite in corso d'opera con il medesimo criterio.

Qualora, il progettista e/o il titolare richiedente il "Permesso di costruire" per le dotazioni territoriali, intenda presentare anche il computo metrico estimativo dal quale desumere il costo presunto delle opere, per la costituzione a favore del Comune di Ferrara, a garanzia della perfetta esecuzione delle opere, fidejussione (bancaria o assicurativa e, in quest'ultimo caso, con primaria compagnia) per un importo pari al 70% del costo presunto delle opere medesime più IVA, ai sensi di legge, il computo metrico dovrà essere redatto con prezzi in uso presso il Settore Opere Pubbliche - e/o in alternativa da computo metrico estimativo redatto dal progettista, corredato da elenco prezzi unitari ed analisi dei prezzi.

Il soggetto attuatore si impegna a eseguire o aggiudicare l'esecuzione delle dotazioni territoriali del PUA nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16, comma 2 bis del DPR n. 380/2001, introdotto dall'art. 45 della L. 214 del 22/12/2011, nonché del Regolamento di Esecuzione ed Attuazione emanato con DPR del 5.10.2010 n. 207.

Qualora si abbia necessità di occupare od utilizzare l'opera o il lavoro realizzato, ovvero parte dell'opera o del lavoro, prima che intervenga l'emissione del certificato di collaudo provvisorio, si potrà procedere alla presa in consegna anticipata ai sensi dell'art. 230 dello stesso Regolamento di Esecuzione ed Attuazione.

Le opere dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme tecniche vigenti al momento del rilascio del Permesso di costruire. Qualora le dotazioni territoriali non fossero completate entro il triennio di validità del Permesso, le opere dovranno essere conformi alla normativa tecnica vigente al momento del collaudo. In tale sede gli Uffici

richiederanno l'adeguamento delle opere alle eventuali norme sopravvenute nel frattempo.

La piantumazione delle aree a verde pubblico, esclusivamente per quelle la cui gestione a seguito del collaudo sarà a carico dell'Amministrazione Comunale, deve essere realizzata ed ultimata almeno due anni prima del collaudo del verde al fine di garantire un buon attecchimento di tutte le essenze; diversamente le stesse aree non saranno prese in carico ed il relativo collaudo non sarà effettuato, fermo restando che la manutenzione finalizzata all'attecchimento per l'intero biennio resta a carico del soggetto attuatore. Le parti convengono che potrà essere effettuato il collaudo, anche prima del termine dei due anni, qualora il soggetto attuatore o suo avente causa presenti all'Ufficio Verde del Comune di Ferrara, apposito contratto di manutenzione con l'Azienda/Ente "Gestore del Contratto di Servizio di Manutenzione del Verde Pubblico" per il tempo necessario al suddetto attecchimento.

Il soggetto attuatore, con la sottoscrizione della presente convenzione, concede sin d'ora, senza necessità di redigere ulteriori atti, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, alle lottizzazioni e/o interventi edilizi che andranno a realizzarsi nelle aree limitrofe, l'accesso, l'allacciamento e l'eventuale adeguamento alle infrastrutture e alle reti di proprietà realizzate e/o in fase di realizzazione a cura e spese degli stessi.

#### ARTICOLO 6

Il soggetto attuatore, con la sottoscrizione del presente atto, assume il ruolo del soggetto interessato come previsto dall'art. 242 comma 11 del D. Lgs.n.152 del 3 aprile 2006 e successive modifiche ed integrazioni e l'obbligo di eliminare tutte le eventuali situazioni di contaminazione dei suoli e delle acque, secondo quanto previsto dal medesimo decreto, in particolare dalla Parte IV, Titolo V, rubricato "Bonifica dei siti contaminati".

Per "situazioni indicative di contaminazione del sito" si intende la presenza di serbatoi, serbatoi interrati, vasche, zone di stoccaggio, pregresse demolizioni con produzione di materiale contenente amianto lasciato in loco, maceri colmati da materiali di dubbia provenienza o qualsiasi altra situazione sintomatica di pregresse attività produttive, su tutta la superficie interessata dal PUA.

Unitamente alla richiesta di permesso di costruire per la realizzazione delle dotazioni territoriali, il soggetto attuatore qualora non rilevi il superamento del livello delle concentrazioni soglia di contaminazione del sito ai sensi della Parte IV, Titolo V del D. Lgs. n. 152/06, dovranno presentare un'apposita dichiarazione, conforme alla normativa in materia di autocertificazione, contenente l'attestazione di non aver accertato tale superamento.

Nell'ambito dell'istruttoria del permesso di costruire, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere, anche su parere preventivo dell'ARPA, accertamenti ambientali specifici che determinano la sospensione del procedimento, per verificare se possa essere esclusa l'applicazione della Parte IV, Titolo V del D. Lgs n.152/06, con oneri completamente a carico del soggetto attuatore. In questo caso si dovranno campionare ed analizzare i terreni e le acque sotterranee ai fini della verifica del rispetto dei livelli delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui al sopraccitato Decreto. Per questa fase, l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere che i campionamenti e le analisi siano effettuate in tutto o in parte in contraddittorio.

Ove risulti, dalla valutazione della documentazione presentata e/o dalle analisi di cui al comma precedente, la presenza di una contaminazione o di una potenziale contaminazione, così come definita dalla Parte IV, Titolo V del D. Lgs.152/06, il soggetto attuatore sottopone il sito interessato alle necessarie misure di prevenzione, di messa in sicurezza, interventi di bonifica e ripristino ambientale secondo le procedure di cui all'art. 242 e seguenti. del D. Lgs. n. 152/06, incluse le comunicazioni prescritte.

Sono integralmente a carico del soggetto attuatore gli oneri relativi agli interventi previsti dal suddetto decreto, in quanto identificato come soggetto interessato.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche nel caso in cui la situazione di superamento o di pericolo concreto ed attuale del superamento delle concentrazione soglia di contaminazione di cui al D. Lgs. n. 152/06 emerga, anche accidentalmente, durante l'esecuzione di lavori assentiti con permesso di costruire o realizzati in base a SCIA.

Il soggetto attuatore è obbligato ad osservare tutte le prescrizioni impartite dall'Amministrazione ai fini della messa in sicurezza d'emergenza e di tutte le altre attività necessarie al fine di contenere la contaminazione e/o di impedire l'aggravarsi della situazione di contaminazione riscontrata.

Resta comunque in facoltà dell'Amministrazione Comunale, anche nell'ambito delle proprie attività istituzionali di cui alla normativa sul diritto d'accesso all'informazione ambientale, assicurare un'adeguata informazione in merito all'eventuale situazione di contaminazione del sito interessato.

Resta quindi pattuito che non saranno rilasciati permessi di costruire, o se rilasciati saranno annullati, qualora abbiano ad oggetto interventi che appaiano, rispettivamente alla data di presentazione della domanda o successivamente al rilascio dell'atto, incompatibili con gli interventi di messa in sicurezza, di bonifica e di ripristino ambientale del sito o comunque tali da provocare o aggravare la situazione di superamento o di pericolo concreto ed attuale di superamento delle concentrazione soglia di contaminazione di cui al D.Lgs. n. 152/06. In tal caso, i titoli abilitativi si intendono rilasciati fatto salvo l'adempimento degli obblighi imposti dalla Parte IV, Titolo V del D. Lgs. n. 152/06. L'inosservanza degli obblighi stabiliti dal presente articolo a carico del soggetto attuatore comporterà la risoluzione del presente atto, ai sensi del successivo art. 11, fermo restando il permanere in capo allo stesso, degli obblighi di bonifica e ripristino ambientale del sito di cui ai commi precedenti.

Restano autonomamente a carico del soggetto attuatore tutti gli obblighi derivanti dalla Parte IV, Titolo V del D. Lgs. n. 152/06.

#### ARTICOLO 7

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo ad iniziare i lavori per la realizzazione delle opere inerenti alle dotazioni territoriali in un unico stralcio funzionale con i seguenti tempi: i lavori saranno iniziati entro un anno dal rilascio del relativo permesso di costruire ed ultimati entro tre anni dalla data di inizio dei lavori.

Qualora le dotazioni territoriali non vengano ultimate entro tale termine, salvo proroga, i titoli abilitativi per la realizzazione degli edifici che verranno presentati/richiesti oltre tale termine, non avranno efficacia o non verranno rilasciati fino a collaudo avvenuto delle urbanizzazioni medesime, fatta eccezione per le aree verdi in particolare ai tempi necessari per l'attecchimento delle essenze di cui al precedente art. 5.

Tale condizione dovrà essere inserita negli atti di compravendita del lotto edificabile.

Le dotazioni territoriali dell'intero Piano, dovranno comunque essere ultimate entro 10 (dieci) anni dalla data di pubblicazione sul BUR dell'avviso dell'avvenuta approvazione del PUA .

I tempi e le modalità di attuazione delle opere inerenti alle dotazioni territoriali, dovranno essere coordinati con quelli del connesso intervento edilizio. A tal fine, non potrà essere rilasciato il permesso di costruire né presentata SCIA, relativi agli interventi edilizi prima dell'inizio dei lavori per la realizzazione delle dotazioni territoriali.

Il termine di inizio e quello di ultimazione dei lavori potranno essere prorogati, anteriormente alla scadenza, con comunicazione motivata da parte del soggetto attuatore. Alla comunicazione dovrà essere allegata la dichiarazione del progettista abilitato con cui assevera che a decorrere dalla data di inizio lavori non sono entrate in vigore contrastanti previsioni urbanistiche.

Qualora le opere inerenti alle dotazioni territoriali non vengano ultimate entro il termine stabilito dal relativo permesso di costruire, il Comune si riserva la facoltà di procedere con l'escussione della garanzia.

Tale condizione dovrà essere inserita negli atti di compravendita relativi al lotto di intervento. Il soggetto attuatore si impegna per sé e per i suoi aventi causa a realizzare le opere inerenti le dotazioni territoriali in piena ed esatta conformità agli elaborati tecnici ed amministrativi di cui al precedente art. 2. Ferme restando le procedure previste dall'art. 22 L.R. n. 15/2013 e s.m.i. per l'abilitazione delle varianti in corso d'opera, il soggetto attuatore si impegna a non apportare alcuna variante al permesso di costruire senza averne ottenuto la preventiva espressa approvazione in linea tecnica da parte dei competenti uffici comunali.

Eventuali riduzioni in corso d'opera del valore delle opere a seguito di varianti, ancorché approvate dal Comune, ovvero di detrazioni effettuate in sede di collaudo o di presa in carico da parte del Comune a fronte di difformità che non precludano la funzionalità delle opere e che comunque vengano accettate dal Comune, daranno luogo a conguaglio sullo scomputo effettuato sul contributo di costruzione.

La data d'inizio dei lavori di realizzazione delle opere inerenti le dotazioni territoriali deve essere comunicata dal soggetto attuatore al Comune di Ferrara - Settore Pianificazione Territoriale e Settore Opere Pubbliche nonché a tutte le Aziende erogatrici di servizi pubblici, per le verifiche di competenza.

A completamento delle dotazioni territoriali sarà cura del soggetto attuatore comunicare al Comune di Ferrara - Settore Pianificazione Territoriale e Settore Opere Pubbliche, l'avvenuta ultimazione.

L'apertura al traffico della strada di lottizzazione potrà avvenire previo esito favorevole del collaudo e solo dopo l'emissione dell'apposita Ordinanza.

Il Comune non assume alcuna responsabilità per danni a persone e cose, che dovessero verificarsi sia nel corso dell'esecuzione delle opere che durante la concessione in gestione il soggetto attuatore terrà il Comune indenne da ogni onere relativo connesso ad eventuali pretese di terzi.

Il soggetto attuatore assume ogni responsabilità per danni a persone o cose derivanti eventualmente da fatto proprio, dei dipendenti e delle imprese appaltatrici e subappaltatrici e dei loro dipendenti, nell'esecuzione dei lavori, tenendo perciò indenne il Comune da qualsiasi onere o spesa, presente o futura, da chiunque avanzata, in dipendenza diretta o indiretta della realizzazione delle opere stesse.

Il soggetto attuatore è tenuto all'osservanza delle vigenti norme generali, integrative e speciali per la prevenzione degli infortuni e per l'assicurazione del personale, obbligandosi a farle osservare anche dalle imprese appaltatrici e subappaltatrici.

Il Comune rimane completamente estraneo alle obbligazioni e rapporti tra il soggetto attuatore e i suoi appaltatori, subappaltatori, fornitori e terzi in genere.

#### ARTICOLO 8

I tecnici del Comune avranno potestà di accedere in qualunque momento al cantiere, (previa comunicazione al Direttore dei Lavori), al fine di verificare lo stato di avanzamento e la qualità delle opere. Il soggetto attuatore avrà l'obbligo di comunicare al Comune, con preavviso di almeno 15 giorni, l'esecuzione delle pavimentazioni.

A completamento delle opere entro i termini previsti dal permesso di costruire per la realizzazione delle dotazioni territoriali, sarà cura del soggetto attuatore trasmettere al Comune di Ferrara - Sportello unico Edilizia, la comunicazione di fine dei lavori corredata dalla domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità e relativi allegati previsti dal vigente RUE, compresi i certificati dei collaudi funzionali e statici. I collaudi statici e funzionali, compresi quelli relativi alle opere d'arte stradali e alle reti infrastrutturali, sono effettuati a cura e spese del soggetto attuatore, ove dovuti ai sensi delle norme vigenti. In particolare, i collaudi funzionali delle reti di acquedotto, di fognatura, del gas e della pubblica illuminazione dovranno essere effettuati in contraddittorio con la relativa azienda di gestione. Il collaudo amministrativo, ove dovuto ai sensi delle norme vigenti, viene effettuato a cura del Comune e a spese del soggetto attuatore. Il suddetto collaudo sarà disposto anche in corso d'opera e sarà effettuato a cura e spese del soggetto attuatore.

Il responsabile del procedimento acquisirà i pareri delle Aziende di gestione delle reti infrastrutturali e degli uffici comunali competenti e potrà richiedere, a carico del soggetto attuatore, saggi o verifiche sulle opere realizzate. Qualora le opere non fossero completate entro i termini previsti dal permesso di costruire, esse dovranno essere adeguate, a cura e spese del soggetto attuatore, alle eventuali norme sopravvenute. Con il provvedimento di rilascio del Certificato di Conformità edilizia ed agibilità, le opere verranno prese in carico dal Comune, verranno svincolate le garanzie fideiussorie, fatto salvo l'eventuale conguaglio di cui al precedente art. 6, e la manutenzione delle opere verrà posta a carico del Comune. Si provvederà altresì alla consegna delle reti infrastrutturali alle Aziende che ne curano la gestione. Nel caso in cui le opere siano motivatamente ritenute non accettabili, il responsabile del procedimento fissa al soggetto attuatore un congruo termine, comunque non superiore a mesi 12, per l'adeguamento delle opere al progetto. Trascorso inutilmente il termine fissato, il responsabile del procedimento avvia l'iter procedurale per l'esecuzione dei lavori in via sostitutiva, incamerando la fideiussione posta a garanzia delle opere previste.

L'edificazione prevista dal PUA dovrà essere iniziata entro 1 anno dal rilascio dei singoli permessi e tutti gli edifici ultimati entro 10 (dieci) anni dalla data di pubblicazione sul BUR dell'avviso dell'avvenuta approvazione del PUA.

L'edificazione potrà essere concessa anche prima della completa realizzazione delle dotazioni territoriali, fermo restando che i certificati di conformità edilizia ed agibilità degli stessi saranno rilasciati con le modalità di cui al successivo art. 9.

#### ARTICOLO 9

Le opere inerenti alle dotazioni territoriali realizzate accederanno direttamente in piena ed esclusiva proprietà al Comune, senza necessità di ulteriori atti di trasferimento ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile.

Con il rilascio del Certificato di Conformità edilizia e agibilità parte delle suddette opere, destinate a parcheggi pubblici (compresa la viabilità di distribuzione) e a verde pubblico, compresa la pubblica illuminazione insistente su dette dotazioni verranno concesse in gestione al soggetto attuatore il quale si impegna ad assumere l'onere della relativa gestione e della manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché tutte le responsabilità in ordine alla sicurezza degli utenti ai sensi del RUE vigente.

Resta salva la facoltà del Comune di assumere direttamente la gestione e manutenzione di tali opere.

La concessione in gestione al soggetto attuatore sarà oggetto di atto convenzionale nel quale saranno definite le modalità d'uso pubblico e le sanzioni in caso di inadempimenti del concessionario relativi alla gestione e manutenzione delle dotazioni territoriali. In caso di gravi inadempimenti, tali da pregiudicare la sicurezza degli utenti, il Comune avrà facoltà di agire in via sostitutiva a cura e spese del soggetto attuatore.

Il soggetto attuatore si obbliga a presentare, congiuntamente alla richiesta di Certificato di Conformità edilizia e agibilità delle dotazioni territoriali, richiesta di esecuzione di detto contratto di gestione che dovrà essere sottoscritto dopo il rilascio di detto Certificato.

Nel caso in cui le opere inerenti le dotazioni territoriali non siano state completate, la domanda di Conformità inerente l'intervento edilizio dovrà essere accompagnata da un Certificato, asseverato dal Direttore dei lavori, che attesti l'esistenza e la funzionalità delle opere sufficienti a garantire le condizioni di agibilità e di sicurezza e la loro conformità agli elaborati approvati ai sensi dell'art. 46 del RUE vigente.

#### ARTICOLO 10

Il soggetto attuatore, a garanzia della perfetta esecuzione delle opere previste dal Piano, costituirà a favore del Comune di Ferrara, all'atto del rilascio dei permessi per la realizzazione delle dotazioni territoriali, una fidejussione (bancaria o assicurativa e, in quest'ultimo caso, con primaria compagnia) per un importo pari al 70% del costo presunto delle opere medesime, da desumersi dal computo metrico allegato al relativo

progetto definitivo e vistato dagli Enti fermo restando che in caso di inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere e dei tempi di realizzazione stabiliti nella presente convenzione e nel relativo permesso di costruire il Comune ha facoltà di escutere, attingendo da tale somma anche le spese di progettazione, direzione lavori e collaudo delle stesse e degli altri oneri accessori, necessarie per l'esecuzione delle opere stesse, in via sostitutiva.

La fideiussione verrà svincolata a seguito del rilascio del Certificato di Conformità edilizia ed agibilità delle dotazioni territoriali e della loro presa in carico dal Comune.

La fidejussione o polizza fideiussoria dovrà essere prestata con espressa esclusione del beneficio della preventiva escussione del debitore, ai sensi dell'art. 1944, comma 2°, del Codice Civile e con l'obbligo di versare la somma garantita a semplice richiesta dell'Amministrazione, senza alcuna riserva. In ogni caso, dovrà espressamente contenere il divieto di escludere o liberare, con accordi separati, il fideiussore dal vincolo di solidarietà che lo lega al debitore garantito, per le obbligazioni derivanti dalla convenzione e per quelle ad esse accessorie o comunque inerenti.

La fidejussione potrà essere, previo collaudo delle parti eseguite ed espresso consenso del Comune, ridotta proporzionalmente ed in relazione al progressivo compimento delle dotazioni territoriali, tenendo conto dell'importo preventivato complessivo di realizzazione delle suddette opere e non di quello ridotto ai fini della garanzia, sempre subordinatamente al costo effettivo delle dotazioni territoriali residue valutate in base all'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali.

Il soggetto attuatore si obbliga ad integrare su semplice richiesta del Comune, il valore della fidejussione rispetto alle entità iniziali per mutamento dei costi o per utilizzo di parte della fidejussione a seguito di inadempienza.

Per l'inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere e dei tempi di realizzazione stabiliti nella presente convenzione e nel relativo permesso di costruire per le dotazioni territoriali, il Comune avrà il diritto di eseguire - in via surrogatoria - le opere non eseguite o eseguite in modo difforme dalle prescrizioni del progetto definitivo ed avrà il diritto di richiedere al fideiussore il pagamento, a proprio favore, dell'importo garantito nei limiti della spesa necessaria per l'esecuzione delle opere di cui sopra, maggiorato delle spese di progettazione, direzione lavori e collaudo delle stesse e degli altri oneri accessori. A tal fine e sin da ora, il soggetto attuatore autorizza il Comune di Ferrara o l'impresa appaltatrice dei lavori ad immettersi nelle aree utili per l'esecuzione di tali opere.

Il fideiussore sarà obbligato a soddisfare l'obbligazione, effettuando il pagamento al Comune a semplice richiesta dello stesso e per l'importo occorrente per l'esecuzione delle opere nel tempo in cui tale esecuzione dovesse avvenire.

Qualora l'intervento surrogatorio del Comune dovesse essere di importo superiore alla somma garantita, il soggetto attuatore si impegna al pagamento dell'eventuale differenza a richiesta del Comune.

#### ARTICOLO 11

Per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel PUA e degli altri obblighi derivanti dalla presente convenzione, si avrà risoluzione della stessa comportante l'annullamento dei permessi di costruire. Si ribadiscono inoltre le clausole di risoluzione di cui al precedente art. 2.

#### ARTICOLO 12

In relazione ai disposti della Delibera Regionale n°849/98 e della Delibera Comunale n° 18498/98, gli Oneri di Urbanizzazione Secondaria sono calcolati secondo le tabelle parametriche di cui alle citate delibere, precisando che nulla è dovuto per quanto riguarda le opere di urbanizzazione primaria in quanto l'esecuzione è a totale carico del soggetto attuatore.

Visto l'art. 1.5.1 delle citate delibere che assumono come parametro di riferimento il metro quadrato di superficie utile netta ai sensi del D.M. 801/77, nonché la dichiarazione agli atti da parte della proprietà in data ..... con il calcolo della

stessa, il computo degli oneri dovuti in ottemperanza alle disposizioni suddette, ammonta a complessivi €..... così ripartiti:

.....

In conformità alla delibera di Consiglio Comunale P.G. 18498/98, complessivamente al soggetto attuatore spetta il versamento del 30% delle U/2 come sopra determinati, pertanto l'importo da corrispondere all'atto della stipula della Convenzione ammonta a €.....

Al momento della richiesta/deposito dei relativi titoli abilitativi per gli edifici, verranno determinati i contributi dovuti in funzione alla specifica destinazione d'uso ai quali verranno detratti gli importi di cui sopra.

Le parti danno atto che la somma di €..... è stata versata prima d'ora dal soggetto attuatore presso la Tesoreria Comunale, come da ricevuta n° .....del .....

Si intende che i singoli permessi di costruire/titoli abilitativi non saranno soggetti alla determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione primaria, intendendosi tale onere già assolto con l'esecuzione diretta delle dotazioni territoriali.

Ogni altro onere derivante dalla LR. n. 15/2013 e successive modifiche ed integrazioni, graverà sui singoli titoli abilitativi per gli edifici.

#### ARTICOLO 13

In ogni atto di alienazione dell'immobile in oggetto, che intervenga nel periodo di validità della presente convenzione l'acquirente dovrà dichiarare:

- di essere pienamente consapevole che l'immobile acquistato è soggetto alla presente convenzione urbanistica attuativa;
- di conoscere ed accettare ogni e qualsiasi obbligo che compete alla parte acquirente nei confronti del Comune in ottemperanza della presente convenzione urbanistica attuativa.

#### ARTICOLO 14

La risoluzione di eventuali controversie tra le parti in ordine alla interpretazione ed esecuzione della presente convenzione, verrà demandata al Giudice Amministrativo.

#### ARTICOLO 15

Gli atti, e gli elaborati, i grafici, sottoscritti dalle parti, allegati o richiamati nella presente convenzione, ne faranno parte integrante e sostanziale.

#### ARTICOLO 16

Le spese tutte del presente atto e sue consequenziali, sono a carico del soggetto attuatore il quale, per quanto riguarda le aree e le opere da cedere nei modi sopraindicati, dichiara di volersi avvalere delle agevolazioni fiscali in materia.

#### ARTICOLO 17

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione, si fa esplicito riferimento alle norme di legge vigenti in materia ed in particolare alla legge n. 1150 del 17/8/1942 e successive modificazioni ed integrazioni, alla LR. 20 del 24/03/2000, alla LR n. 15/2013 e smi, nonché alle norme di attuazione del vigente RUE e POC.

#### ARTICOLO 18

Le parti autorizzano il Direttore dell'Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare di Ferrara a trascrivere il presente atto affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui assunte con sollievo dello stesso Direttore da ogni responsabilità al riguardo.