

N. di Repertorio Notarile

N. di Raccolta

----- REPUBBLICA ITALIANA -----

L'anno duemilaventitre, addì \_\_\_\_\_ del mese di \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_/\_\_\_\_/2023), in  
\_\_\_\_\_ avanti a me \_\_\_\_\_ Notaio in \_\_\_\_\_

sono comparsi i Signori:

\_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ in qualità di Dirigente/Responsabile  
dell'ufficio tecnico del Comune di Pieve di Cento, che qui interviene in nome e per conto dello stesso  
Comune allo scopo autorizzato con la deliberazione della Giunta comunale n. \_\_\_\_ in data  
\_\_\_\_\_;

**Campanini Maria Grazia** nata a Pieve di Cento il 11/10/1957, residente a Pieve di Cento in Via Cremona, 70, Cod. Fisc: CMP MGR 57R51 G643Z;

**Campanini Franca** nata a Pieve di Cento il 20/11/1946, residente a Pieve di Cento, in Via Pradole, 11,  
Cod. Fisc: CMP FNC 46S60 G643J;

**Campanini Gianfranco** nato a Pieve di Cento il 09/06/1951, residente a Pieve di Cento, in Via Cremona,  
74, Cod. Fisc: CMP GFR 51H09 G643K;

**Campanini Gianni** nato a Pieve di Cento il 26/11/1938, residente a Pieve di Cento, in Via L.Galuppi, 37,  
Cod. Fisc: CMP GNN 38S26 G643F;

**Campanini Luigi** nato a Pieve di Cento il 28/11/1953, residente a Cento, in Via Carpeggiani, 3, Cod.  
Fisc: CMP LGU 53S28 G643R;

Comparenti della cui identità personale io Notaio sono certa.

**PREMESSO**

- In data 30 Marzo 2012 è stata sottoscritta la CONVENZIONE URBANISTICA E CESSIONE DI IMMOBILI  
Notaio Dott. Marisa Cavicchi Rep. Gen. n. 93364 Matrice n. 7.036 del 30/03/2012 registrato a Cento in data  
19/04/2012 al n. 636 e trascritto a Ferrara il 20/04/2012 RG 6534 e RP 4640; il presente atto lo richiama  
integralmente aggiornandolo e sostituendolo.

- Successivamente alla sottoscrizione della citata convenzione si riscontra essere avvenuto:

1. con il Permesso di Costruire n. 40/2010 prot. 2814 del 30/06/2012 si è provveduto alla realizzazione del centro sportivo per il gioco del calcio. Per consentire il funzionamento del centro sportivo, i soggetti attuatori del Comparto 4 di via Cremona hanno anticipato parte delle opere di urbanizzazione, collaudate nell'atto di collaudo tecnico amministrativo dell'Ing. Raffaela Bruni del 06/06/2014. Precisamente sono state anticipate le seguenti opere di urbanizzazione:

- 1.1.1. Vasca di laminazione della capacità di 4.000 mc;

- 1.1.2. Tombamento del tratto dello scolo (fosso stradale) lungo via Cremona dal Km. 0,550 al Km. 0,640;
- 1.1.3. Realizzazione delle barriere verdi a protezione dei campi da gioco e dei lotti residenziali come da prescrizione sul progetto del Piano Particolareggiato Rif.Usl 09/939 prot. 110230/1502 del 7/09/2010;
- 1.1.4. Collegamenti acqua e gas a servizio della zona sportiva e residenziale;
- 1.1.5. Interramento, pro-quota, della linea aerea di media tensione e realizzazione della cabina di trasformazione, concessa in servitù ad ENEL;

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione anticipate dai soggetti attuatori del Comparto 4 di via Cremona oltre al Permesso di Costruire 40/2010 si richiama anche la SCIA registrata al protocollo del Comune di Pieve di Cento con prot. 5281 del 15/07/2013 (Tombamento scolo di via Cremona, barriere verdi e vasca di laminazione);

2. con il Permesso di Costruire n. 296/2017 prot. 10342 del 9/11/2017 e rilasciato con prot. n. 2441 del 10/03/2018 sono state realizzate le Opere di Urbanizzazione del Comparto 4; nello stesso Permesso di Costruire sono stati demoliti il fabbricato colonico con i suoi 790 mq di edificabilità SCR, il magazzino agricolo identificato con il mappale 905, ed è stato ultimato l'ultimo tratto dello scolo lungo via Cremona fino al Km. 0,890 collaudati con atti dall'Ing. Raffaela Bruni (Tratto 0,550-0,640) e l'Ing. Luca Venturi (Tratto 0,640-0,890).
3. in data 11/01/2019 prot. 389 è stata depositata la manifestazione di interesse, da parte dei comproprietari, per includere l'Ambito 10 nel POC, ai sensi dell'art. 4 comma 3 della L.R. n. 24/2017, per la presentazione di proposte circa le previsioni del PSC vigente da attuare attraverso accordi operativi di cui all'art. 38 della L.R. n. 24/2017;
4. la manifestazione d'interesse di cui sopra (indicata in delibera al n.6) è stata accolta dal Comune di Pieve di Cento in data 03/06/2020 con Delibera di Consiglio n. 19 del 03/06/2020.
5. è stato depositato un collaudo parziale delle Opere di Urbanizzazione del Comparto 4 con prot. 1872 del 29/02/2020;
6. in data 02/03/2020 prot.1888 è stata rinnovata la manifestazione di interesse, da parte dei comproprietari, per includere l'Ambito 10 nel POC, ai sensi dell'art. 4 comma 3 della L.R. n. 24/2017, per la presentazione di proposte circa le previsioni del PSC vigente da attuare attraverso accordi operativi di cui all'art. 38 della L.R. n. 24/2017;
7. il sig. Giuseppe Campanini, sottoscrittore del precedente accordo, è deceduto a Pieve di Cento (BO) il 19/05/2020 ed i relativi eredi, insieme ai sottoscrittori del presente accordo, hanno stipulato un atto di divisione il 26/05/2020 presso il Notaio Dott. Marisa Cavicchi in Cento Rep. Gen. n. 96.022 Matrice n. 8.104 registrato a Ferrara il 18/06/2020 al n. 2980 serie 1T. Con tale atto gli eredi di Giuseppe Campanini non hanno più gli obblighi riportati nella convenzione sottoscritta per il comparto 4 e non hanno titolo di proprietà per l'ambito 10 del PSC;
8. come dichiarato all'art. 1 comma 4 dell'accordo di cui al precedente punto b) alla conclusione della seconda fase i comproprietari si erano impegnati a riconoscere al Comune un onere di perequazione pari ad 457.000,00€ sotto forma di opere infrastrutturali da realizzarsi nel territorio comunale. Considerata, come richiamato al punto e), la vendita del verde sportivo del 19/04/2012 per un valore complessivo di 292.000€, non pagato ma imputato a parziale

compensazione del valore da riconoscere al Comune per la perequazione, rimangono da realizzare 165.000 € di opere infrastrutturali a carico dei comproprietari;

9. come dichiarato all'art. 2 comma 1 punto c dell'accordo di cui al precedente punto b) il Comune si era impegnato a concedere ai comproprietari la possibilità di demolire i capannoni di servizio all'agricoltura esistenti all'interno dell'area soggetta a Variante, e di ricostruirli con una superficie massima pari a 2000 mq, sul fronte ad est oltre il depuratore; inoltre si era identificata urbanisticamente una zona destinata ad isola ecologica al fine di poter utilizzare gli edifici oltre che come magazzini agricoli anche come magazzini per ricovero di attrezzi e materiali ad uso diverso, al fine di ottenere l'autorizzazione SUAP e CCIAA al recupero di rifiuti non pericolosi ai sensi del DM Ambiente 5 febbraio 1998, "Individuazione dei rifiuti non pericolosi sottoposti alle procedure semplificate di recupero ai sensi degli artt. 31 e 33 del DLGS 5 febbraio 1997 n. 22, in relazione alla tipologia 7.1". Il tutto con la realizzazione nel contempo della nuova strada di accesso al depuratore medesimo, senza che tutto ciò nulla costi al Comune;

10. è in corso di realizzazione nel Comparto 4:

- 10.1.1. SCR (Superficie Complessiva realizzabile) residenziale privata: 2.540 mq (all'interno di questa capacità è già compreso il recupero dell'edificio residenziale esistente pari a mq 790 di SC),
- 10.1.2. Standard di parcheggio pubblico di 306 mq.
- 10.1.3. Standard di verde identificato in una ST di 36.408 mq destinata al campo sportivo e relative Attrezzature (già ceduto al Comune).

- che la Signora Campanini Maria Grazia, per la quota di 1/3 (un terzo) indiviso, i Signori Campanini Franca, Campanini Gianfranco, Campanini Gianni, Campanini Luigi, per la quota di 1/6 (un sesto) indiviso cadauno di seguito brevemente denominati anche "Soggetti Attuatori", sono comproprietari delle aree di terreno individuate al Catasto Terreni del Comune di Pieve di Cento, al Foglio 15, con i mappali 964, 959, 960, 982, 979, 997 e 998 e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;
- in data 20/10/2021 depositato agli atti con prot. 9842 del 21/10/2021 è stato sottoscritto un nuovo l'Accordo art. 18 L.R. 20/2000 in aggiornamento a quello sottoscritto in data 24/04/2008 prot. 2552, tra il Comune di Pieve di Cento e i diversi soggetti attuatori.
- con la delibera di Consiglio Comunale n. 77 in data 22/12/2021 è stato depositato il Progetto Urbanistico Attuativo dell'adiacente e complementare **Ambito 10**.
- con prot.12264 del 23/12/2021 è stata depositata variante al Progetto Urbanistico Attuativo del **Comparto 4** oggetto della presente convenzione.
- che attualmente il comparto in oggetto ha una superficie territoriale individuata cartograficamente, e finalizzata ai calcoli urbanistici, è pari a mq 49.064.
- nel comparto in oggetto sono previsti complessivamente:  
2.623 mq di SC, di cui 1.867,5 mq di SU e 755,5 mq di Snr
- che sull'immobile non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano in parola o che la subordino ad autorizzazioni di altre autorità;

- che, come indicato nell'Accordo art. 18 L.R. 20/2000 sottoscritto, con il rilascio di titolo abilitativo diretto slegato dai tempi di realizzazione del Comparto 4 e Ambito 10 e quindi senza scadenza, insieme alla demolizione del magazzino esistente nell'Ambito 10, è consentita la costruzione di un magazzino agricolo da realizzare al di fuori della fascia di rispetto del depuratore nel rispetto della normativa del PTM vigente, con una superficie massima pari a 2.000 mq.

**VISTO**

- A. La domanda di autorizzazione al Piano con accordo pubblico/privato di cui all'art.18 della L.R. 20/2000 sottoscritta in data 20-10-2021 con atto Prot.9842 del 21-10-2021;
- B. La legge 17 agosto 1942, n. 1150, la legge 28 gennaio 1977 n.10, il D.P.R. 6 giugno n.380 e successive modifiche e integrazioni, la legge 5 agosto 1978, n. 457, la legge regionale n. 2/80, n. 47/78, n. 23/80 e n. 6/85, n.31/2002, n. 20/2000 e relative modifiche e integrazioni;
- C. il parere favorevole espresso dalla Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio nella seduta n.\_/2010 del \_\_\_\_\_ senza prescrizioni;
- D. La deliberazione del Consiglio Comunale n.....del..... con la quale sono stati approvati il progetto di Piano Particolareggiato, i progetti di massima per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e lo schema di convenzione.

## **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

### **ART. 1 - OBBLIGO GENERALE**

1. I Soggetti Attuatori si impegnano ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per loro vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

### **ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI**

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.

2. I Soggetti Attuatori sono obbligati in solido per sé e per loro aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai Soggetti Attuatori con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti dei lotti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.

3. I Soggetti Attuatori sono tenuti a comunicare all'Amministrazione comunale ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni nello stesso contenute.

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

5. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali assunte in conformità a successivi provvedimenti di pianificazione o di programmazione, nonché all'esecuzione delle previsioni dei medesimi provvedimenti, ancorché in difformità della presente convenzione e fatti salvi i soli diritti soggettivi sorti con questa, con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune così finalizzati.

### **ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

1. Tutte le opere di urbanizzazione primaria previste negli elaborati di progetto del Piano Particolareggiato agli atti e depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pieve di Cento, come parte integrante della presente, saranno realizzate entro dieci anni dalla data di stipulazione della presente convenzione.

2 In ogni caso tutte le opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 1 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi titolo abilitativo. Nessun permesso di costruire può essere rilasciato (oppure D.I.A presentata) se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione descritte.

3. Le aree, unitamente alle opere di urbanizzazione primaria (parcheggi di uso pubblico, strade e marciapiedi, vasca di laminazione e relativa fascia di rispetto e verde pubblico), verranno cedute al Comune di Pieve di Cento a titolo gratuito, dopo il completamento delle opere di urbanizzazione primaria stesse ed il loro collaudo, anche parziale; il Comune di Pieve di Cento entro il termine massimo di sei mesi, dalla dichiarazione di fine lavori, avrà l'obbligo di prenderle in carico.

4. Fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di 10 (dieci) anni

#### **ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. Le opere di urbanizzazione saranno eseguite dai Soggetti Attuatori, o loro aventi causa a qualsiasi titolo, a proprie cura e spese, in conformità al Permesso di Costruire 296/2017 e successive varianti.

2. Le spese tecniche per la redazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata e dei relativi allegati, per i frazionamenti, per la progettazione la direzione lavori ed il collaudo delle opere di urbanizzazione sono a carico dei Soggetti Attuatori.

#### **ART. 5 – OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Ai sensi dell'art. 22 della legge regionale 7 dicembre 1978 n. 47 i Soggetti Attuatori si obbligano a cedere gratuitamente al Comune tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione e le opere di urbanizzazione stesse;

2. I Soggetti Attuatori, o propri aventi causa a qualsiasi titolo, si obbligano ad eseguire a proprie cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati di progetto del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, già depositati agli atti del Comune, noti alle parti, di seguito descritte come parte integrante alla presente:

1. RELAZIONE TECNICA RELATIVA AL P.P.I.P.
2. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE RELATIVE AL P.P.I.P.
3. RAPPORTO PRELIMINARE AI FINI DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS (D.Lgs 4/2008)
4. VALUTAZIONE DEL CLIMA ACUSTICO
5. RELAZIONE GEOLOGICA
6. DICHIARAZIONE DI CONSISTENZA DEL FABBRICATO SITO IN VIA CREMONA, 70
7. DICHIARAZIONE DI CONSISTENZA DEL FABBRICATO SITO IN VIA CREMONA, 72
8. DICHIARAZIONE DI CONSISTENZA DEL FABBRICATO SITO IN VIA CREMONA, 74
9. RELAZIONE SUI RISCHI BIOLOGICI DEL DEPURATORE (Relazione della conferenza di servizi)
10. RELAZIONE FOTOGRAFICA
11. TAVOLA R1: PLANIMETRIA DI RILIEVO DELLO STATO DI FATTO (Aggiornamento 6 Dicembre 2010)
12. TAVOLA R2: RILIEVO PLANO-ALTIMETRICO CON APPOGGIO ALLA MAGLIA FIDUCIALE (Aggiornamento 6 Dicembre 2010)

13. TAVOLA R3: INQUADRAMENTO URBANISTICO - PERCORSI CICLO-PEDONALI, VIABILITA' E VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE (Aggiornamento 6 Dicembre 2010)
14. TAVOLA P1: PLANIMETRIA GENERALE DI INQUADRAMENTO (Nuova aggiornamento 1 Luglio 2010)
15. TAVOLA P2: PLANIMETRIA DI PROGETTO CON INDICAZIONI TIPOLOGICHE E DISTANZE DAI CONFINI DEGLI EDIFICI NEI LOTTI (Aggiornamento 6 Dicembre 2010)
16. TAVOLA P3: PLANIMETRIA VIABILITA' E SEZIONI STRADALI (Aggiornamento 6 Dicembre 2010)
17. TAVOLA P4: PLANIMETRIA VIABILITA' E PROFILI LONGITUDINALI DI RILIEVO E PROGETTO (Aggiornamento 6 Dicembre 2010)
18. TAVOLA P5: PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO: TAVOLA RIASSUNTIVA DEI PERCORSI CARRABILI-PEDONALI-SERVIZI URBANI (Aggiornamento 6 Dicembre 2010)
19. TAVOLA PROGETTO ENEL (Parere del 1 Febbraio 2010)
20. TAVOLA PROGETTO TELECOM (Parere del 16 Febbraio 2010)
21. TAVOLA F1: RETE DI RACCOLTA DELLE ACQUE NERE (Prima versione complessiva del 10 Aprile 2009)
22. TAVOLA F2: RETE DI RACCOLTA DELLE ACQUE BIANCHE (Prima versione complessiva del 10 Aprile 2009)
23. TAVOLA A1: RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ACQUA POTABILE (Prima versione complessiva del 10 Aprile 2009)
24. TAVOLA G1: RETE DI DISTRIBUZIONE DEL GAS (Prima versione complessiva del 10 Aprile 2009)
25. TAVOLA E2: RETE DI DISTRIBUZIONE DELLA PUBBLICA ILLUMINAZIONE (Aggiornamento 6 Dicembre 2010)
26. COPIA PARERI BONIFICA RENANA del 14 Maggio 2010 n.3165 e del 23 Settembre 2010 n.5889 (Non assogettabilità a V.A.S.)
27. COPIA PARERI AUSL del 7 Settembre 2010 n.110230 e del 24 Settembre 2010 n.117622 (Non assogettabilità a V.A.S.)
28. COPIA PARERI ARPA del 2 Settembre 2010 n.11317 sina 816/10 e del 16 Ottobre 2010 n.11886 sina 2181/10 (Non assogettabilità a V.A.S.)
29. COPIA PARERI HERA del 27 Ottobre 2010 n.218062.
30. TAVOLA F1: RETE DI RACCOLTA DELLE ACQUE NERE (Con inserite le prescrizioni HERA Aggiornamento 1 Febbraio 2011)
31. TAVOLA F2: RETE DI RACCOLTA DELLE ACQUE BIANCHE (Con inserite le prescrizioni HERA e BONIFICA Aggiornamento 1 Febbraio 2011)
32. TAVOLA A1: RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ACQUA POTABILE (Con inserite le prescrizioni HERA Aggiornamento 1 Febbraio 2011)
33. TAVOLA G1: RETE DI DISTRIBUZIONE DEL GAS (Con inserite le prescrizioni HERA Aggiornamento 1 Febbraio 2011)
34. TAVOLA PROGETTO ENEL (Con inserite le prescrizioni ENEL Aggiornamento 1 Febbraio 2011)
35. TAVOLA PROGETTO TELECOM (Con inserite le prescrizioni TELECOM Aggiornamento 1 Febbraio 2011)
36. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
37. VARIANTE AL COMPARTO 4 PROT.12264 DEL 23/12/2021

3. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla "Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo" impartita dal Ministero dei lavori pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999).

4. Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e alle istruzioni del Ministero dell'Ambiente e degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria.

5. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui al titolo III, capi III e IV e all'allegato 5 del decreto legislativo 11 maggio 1999, n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate.

6. I Soggetti Attuatori assumono inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari:

A. - per ogni servizio tecnologico ad eccezione delle prese acqua e gas per i quali deve essere installato il contatore in apposito manufatto, almeno un allacciamento predisposto per ogni lotto, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete;

B. - segnaletica stradale, verticale e orizzontale

7. I Soggetti Attuatori assumono a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

#### **ART. 6 – MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

1. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione primaria risultano già definite dal progetto esecutivo sulla base del quale è stato rilasciato il permesso di costruire per la realizzazione delle stesse.

2. Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria richieste in corso d'opera dal Comune attraverso l'UTC per motivi di ordine generale, o per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione qualora l'eventuale onere aggiuntivo, a carico dei Soggetti Attuatori, risulterà non superiore al 15% del costo necessario alla realizzazione delle opere, come da progetto approvato.

3. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, fermi restando i termini tassativi per la loro ultimazione, dovrà essere comunque correlata all'attuazione del programma edilizio, nei seguenti termini:

a. **Opere da realizzare prima dell'inizio del programma edilizio:**

- picchettamento delle strade, degli spazi di sosta e di parcheggio, degli spazi a verde attrezzato, mediante picchetti inamovibili, la cui successiva individuazione in campagna dovrà essere resa possibile dalla predisposizione di una planimetria di picchettamento contenente le necessarie indicazioni planimetriche e altimetriche. Per esigenze di carattere urbanistico si comunica fin ora che l'attuazione degli interventi edilizi si propone per stralci funzionali autonomi, differiti nel tempo.

b. **Opere da realizzare durante l'esecuzione del programma edilizio:**

- costituzione della massicciata delle sedi stradali;
- rete fognante , con predisposizione degli imbocchi per le singole immissioni;
- condutture per la distribuzione dell'acqua e del gas – rete di distribuzione dell'energia elettrica a media tensione e relative cabine di trasformazione e rete di pubblica illuminazione;
- predisposizione delle canalizzazioni relative alle reti telefoniche.

I Soggetti Attuatori sono tenuti a comunicare in tempo utile all'amministrazione Comunale le date di inizio di tutti i lavori di cui ai precedenti punti ed i nominativi delle ditte assuntrici dei lavori al fine di poter predisporre i necessari controlli.

Gli stessi sono, altresì, tenuti a realizzare, contemporaneamente all'esecuzione dei singoli edifici, gli allacciamenti alle fognature e alle utenze ai servizi a rete citati.

**c. Opere da realizzare al completamento del programma edilizio generale:**

- pavimentazione delle sedi stradali, dei parcheggi pubblici e di uso pubblico, dei percorsi pedonali e relativa segnaletica orizzontale e verticale;
- impianto di illuminazione pubblica corredato di tutti gli accessori e perfettamente funzionante;

4. Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, il Comune eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere sopra citate. La corretta esecuzione delle opere è condizione necessaria per il rilascio dei certificati di conformità edilizia e usabilità degli edifici.

#### **ART. 7 - CESSIONE DI AREE A STANDARDS**

In applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico, con particolare riguardo al principio di irretroattività della disciplina urbanistica, le aree a standard che competono al Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata e da cedere a titolo gratuito al Comune, sono così quantificate:

**Are a standard parcheggi di uso pubblico P1:** mq 279;

**Area per strada compresi i marciapiedi:** mq 1.626;

**Area per la vasca di laminazione del comparto 4  
del campo sportivo e dell'ambito 10:** mq 4.000 oltre la fascia di rispetto;

**Are a standard di verde pubblico (già ceduto):** mq 816;

#### **ART. 8 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI**

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese dei Soggetti Attuatori e dei relativi oneri accessori, desumibile dal Computo Metrico Estimativo facente parte degli elaborati del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, ammontava a Euro 221.597,66 + iva di legge. Con il collaudo parziale depositato al prot.1872 del 29/02/2020 si è dichiarata la realizzazione di opere per un valore di 175.816,58 + iva di legge; l'importo delle opere residue da realizzare ammonta a 45.781,08 + iva di legge.

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, i Soggetti Attuatori hanno presentato adeguata garanzia finanziaria per un importo di 56.601,86 con scadenza incondizionata svincolabile trascorsi sei mesi

successivi la comunicazione di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione e comunque a totale svincolo del Comune.

3. La garanzia non può essere estinta e la fideiussione come sopra prestata non può essere riconsegnata, se non previa approvazione espressa da parte del Comune del collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e attestazione del medesimo di regolarità di ogni altro adempimento connesso.

4. La garanzia è prestata con la rinuncia esplicita al beneficio della preventiva escusione del debitore principale e non trova applicazione l'articolo 1944, secondo comma, del codice civile. In ogni caso i Soggetti Attuatori sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. La fideiussione è operativa e soggetta ad escusione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, col solo rilievo dell'inadempimento.

5. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura dei Soggetti Attuatori di cui all'articolo 14, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

#### **ART. 9 – POTERI DI CONTROLLO DEL COMUNE, COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

1. L'Ufficio Tecnico avrà la facoltà di sorvegliare direttamente l'esecuzione delle opere medesime suggerendo l'adozione, anche in corso d'opera, di quelle soluzioni che, a suo giudizio insindacabile, possono contribuire a migliorare la qualità delle opere costruende per esigenze di carattere generale e sopravvenute nuove disposizioni urbanistiche.

2. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, i Soggetti Attuatori presentano al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; il collaudo delle opere è riservato all'esclusiva competenza di tecnico abilitato, scelto dall'Amministrazione Comunale tra una terna di professionisti indicati dai Soggetti Attuatori; le spese tecniche di collaudo, alle quali dovranno essere applicate le vigenti tariffe professionali, sono a completo carico dei Soggetti Attuatori.

3. Acquisito il collaudo delle opere di urbanizzazione, il Comune, verificata la perfetta esecuzione delle stesse, e di ogni altro adempimento connesso, ad avvenuta stipulazione dell'atto di cessione delle opere e delle relative aree di sedime di cui all'art. 9 comma 3, libererà la garanzia e prenderà in carico tutte le opere di urbanizzazione, per una superficie totale di mq 1.905, oltre la superficie della vasca di laminazione di mq 4.000 più la fascia di rispetto, entro il termine massimo di sei mesi, dalla dichiarazione di fine lavori.

.

4. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie, escluse le servitù preesistenti alla data di approvazione del presente P.P.I.P..

#### **Art. 10 – MANUTENZIONE DELLE AREE E DELLE OPERE**

1. La manutenzione ordinaria e straordinaria, la conservazione delle aree e delle opere pubbliche o di uso pubblico, la gestione degli impianti compresi nel comparto avverrà a cura e spese dei Soggetti Attuatori fino al momento in cui le opere e le aree stesse non passeranno in carico al Comune; i Soggetti Attuatori dovranno consegnare le opere e le aree in perfetto stato di conservazione.

#### **ART. 11 - VARIANTI**

1. Qualsiasi variante che modifichi sostanzialmente l'impianto urbanistico della lottizzazione dovrà essere autorizzata dal Comune nelle forme di Legge. A titolo esemplificativo non rientrano nella tipologia delle modifiche sostanziali i piccoli aggiustamenti dimensionali, la posizione o il numero dei passi carrai. Le tipologie edilizie indicate in progetto hanno carattere indicativo e potranno subire le modifiche conseguenti l'approfondimento progettuale, architettonico e funzionale, senza tuttavia alterare l'impianto urbanistico preposto.

2. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'art. 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

3. Qualora su parte degli immobili inclusi nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata siano richiesti, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edilizi con destinazione diversa da quella prevista in origine che non incidano sugli standard urbanistici di progetto, o modifiche di minore entità (ad esempio la diversa collocazione dei passi carrabili per l'accesso ai lotti), la variante al Piano, pur necessaria, sarà formalizzata con determinazione dirigenziale.

#### **ART. 12 - SPESE**

Le spese di registrazione e trascrizione conseguenti al presente atto e ad eventuali ulteriori atti da effettuarsi a richiesta del Comune e a cura del medesimo, vengono assunte dai Soggetti Attuatori che invocano tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle Leggi vigenti. Sono pure a carico dei Soggetti Attuatori tutte le spese, afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree che dovranno essere cedute al Comune, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso.

#### **ART. 13 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI**

1. Il progetto di Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata, costituito dai seguenti elaborati:

1. RELAZIONE TECNICA RELATIVA AL P.P.I.P.
2. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE RELATIVE AL P.P.I.P.
3. RAPPORTO PRELIMINARE AI FINI DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS (D.Lgs 4/2008)
4. VALUTAZIONE DEL CLIMA ACUSTICO
5. RELAZIONE GEOLOGICA
6. DICHIARAZIONE DI CONSISTENZA DEL FABBRICATO SITO IN VIA CREMONA, 70
7. DICHIARAZIONE DI CONSISTENZA DEL FABBRICATO SITO IN VIA CREMONA, 72
8. DICHIARAZIONE DI CONSISTENZA DEL FABBRICATO SITO IN VIA CREMONA, 74
9. RELAZIONE SUI RISCHI BIOLOGIGI DEL DEPURATORE (Relazione della conferenza di servizi)
10. RELAZIONE FOTOGRAFICA
11. TAVOLA R1: PLANIMETRIA DI RILIEVO DELLO STATO DI FATTO (Aggiornamento 6 Dicembre 2010)
12. TAVOLA R2: RILIEVO PLANO-ALTIMETRICO CON APPOGGIO ALLA MAGLIA FIDUCIALE (Aggiornamento 6 Dicembre 2010)
13. TAVOLA R3: INQUADRAMENTO URBANISTICO - PERCORSI CICLO-PEDONALI, VIABILITA' E VALUTAZIONE DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE (Aggiornamento 6 Dicembre 2010)
14. TAVOLA P1: PLANIMETRIA GENERALE DI INQUADRAMENTO (Nuova aggiornamento 1 Luglio 2010)
15. TAVOLA P2: PLANIMETRIA DI PROGETTO CON INDICAZIONI TIPOLOGICHE E DISTANZE DAI CONFINI DEGLI EDIFICI NEI LOTTI (Aggiornamento 6 Dicembre 2010)
16. TAVOLA P3: PLANIMETRIA VIABILITA' E SEZIONI STRADALI (Aggiornamento 6 Dicembre 2010)
17. TAVOLA P4: PLANIMETRIA VIABILITA' E PROFILI LONGITUDINALI DI RILIEVO E PROGETTO (Aggiornamento 6 Dicembre 2010)
18. TAVOLA P5: PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO: TAVOLA RIASSUNTIVA DEI PERCORSI CARRABILI-PEDONALI-SERVIZI URBANI (Aggiornamento 6 Dicembre 2010)
19. TAVOLA PROGETTO ENEL (Parere del 1 Febbraio 2010)
20. TAVOLA PROGETTO TELECOM (Parere del 16 Febbraio 2010)
21. TAVOLA F1: RETE DI RACCOLTA DELLE ACQUE NERE (Prima versione complessiva del 10 Aprile 2009)
22. TAVOLA F2: RETE DI RACCOLTA DELLE ACQUE BIANCHE (Prima versione complessiva del 10 Aprile 2009)
23. TAVOLA A1: RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ACQUA POTABILE (Prima versione complessiva del 10 Aprile 2009)
24. TAVOLA G1: RETE DI DISTRIBUZIONE DEL GAS (Prima versione complessiva del 10 Aprile 2009)
25. TAVOLA E2: RETE DI DISTRIBUZIONE DELLA PUBBLICA ILLUMINAZIONE (Aggiornamento 6 Dicembre 2010)
26. COPIA PARERI BONIFICA RENANA del 14 Maggio 2010 n.3165 e del 23 Settembre 2010 n.5889 (Non assogettabilità a V.A.S.)
27. COPIA PARERI AUSL del 7 Settembre 2010 n.110230 e del 24 Settembre 2010 n.117622 (Non assogettabilità a V.A.S.)
28. COPIA PARERI ARPA del 2 Settembre 2010 n.11317 sina 816/10 e del 16 Ottobre 2010 n.11886 sina 2181/10 (Non assogettabilità a V.A.S.)
29. COPIA PARERI HERA del 27 Ottobre 2010 n.218062.
30. TAVOLA F1: RETE DI RACCOLTA DELLE ACQUE NERE (Con inserite le prescrizioni HERA Aggiornamento 1 Febbraio 2011)
31. TAVOLA F2: RETE DI RACCOLTA DELLE ACQUE BIANCHE (Con inserite le prescrizioni HERA e BONIFICA Aggiornamento 1 Febbraio 2011)
32. TAVOLA A1: RETE DI DISTRIBUZIONE DELL'ACQUA POTABILE (Con inserite le prescrizioni HERA Aggiornamento 1 Febbraio 2011)
33. TAVOLA G1: RETE DI DISTRIBUZIONE DEL GAS (Con inserite le prescrizioni HERA Aggiornamento 1 Febbraio 2011)
34. TAVOLA PROGETTO ENEL (Con inserite le prescrizioni ENEL Aggiornamento 1 Febbraio 2011)
35. TAVOLA PROGETTO TELECOM (Con inserite le prescrizioni TELECOM Aggiornamento 1 Febbraio 2011)
36. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

già depositati agli atti del Comune, noti alle parti sono parte integrante della presente convenzione; il Comune e i Soggetti Attuatori, in pieno accordo, stabiliscono che gli elaborati, quali atti pubblici allegati alla deliberazione di approvazione C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

I soggetti attuatori rinunciano ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione, ed all'uopo sollevano il Sig.Conservatore dei Registri immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.