

Repertorio n. 155018

raccolta n. 13683

Convenzione edilizia ai sensi dell'articolo 22

legge regionale n.47 del 7 dicembre 1978 e successive modificazioni

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaotto, il giorno primo del mese di dicembre, in Ferrara, nel mio Studio

addi primo dicembre 2008

Innanzi a me dottor ALESSANDRO RICCIONI, notaio in Ferrara, con Studio in Contrada della Rosa 18, iscritto presso il collegio notarile di Ferrara,

sono comparsi i signori:

- CHIARELLI MASSIMO, nato a Ferrara (FE) il 22 luglio 1946, domiciliato per la carica in Vigarano Mainarda (FE), presso l'infra indicata Casa Comunale,

il quale dichiara d'intervenire al presente atto non in proprio, ma in qualità di Responsabile del Settore Tecnico del:

"COMUNE DI VIGARANO MAINARDA", con sede in Vigarano Mainarda (FE), Via Municipio n.1, codice fiscale 00289820383,

con poteri a quanto infra ai sensi degli articoli 107 e 109 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n.267, nonché in forza di delibera del Consiglio Comunale 31 luglio 2008 n.35;

- FACCHINI ROBERTO, nato a Ferrara l'11 giugno 1969, domiciliato per la carica in Ferrara, presso l'infra indicata sede sociale,

il quale dichiara d'intervenire al presente atto non in proprio, ma nella qualità di socio amministratore e legale rappresentante della:

"TECNOCOSTRUZIONI S.n.c. di Facchini geom. Roberto & C.", con sede in Ferrara (FE), Via Maria Majocchi Plattis n. 5/1, capitale sociale euro 10.500,00, iscrizione al registro imprese di Ferrara e codice fiscale 01245120389,

con poteri a quanto infra in virtù dei vigenti patti sociali.

I comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo, col presente atto convengono e stipulano quanto segue.

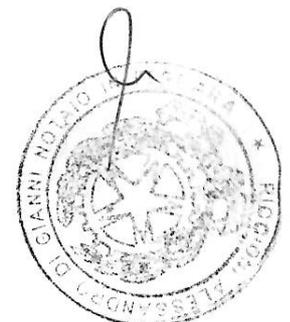
#### Articolo 1

La "TECNOCOSTRUZIONI S.n.c. di Facchini geom. Roberto & C.", che nel seguito del presente atto verrà indicata come "lottizzante", come sopra rappresentata, si obbliga per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, verso il Comune di Vigarano Mainarda a realizzare il Piano particolareggiato per ricavarne un complesso edificabile a carattere residenziale su parte del terreno di sua proprietà, della superficie di metri quadrati 6.900 (seimilanovecento) - (C2) + 1.025 (milleventicinque) - (Rs) = totale 7.925 (settemilanovecentoventicinque), sito in territorio del Comune di Vigarano Mainarda, località Madonna Boschi e precisamente su parte di:

- appezzamento di terreno, cui si accede dalla Via Madonna Boschi, della superficie catastale complessiva di ettari uni, are settantatre e centiare settantotto (ha.1.73.78), confinante con: detta Via Madonna Boschi, proprietà Tartari e Busi o loro aventi causa, salvo altri, distinto in catasto terreni del detto Comune, al foglio 36 numero:

- **223**, ha. 01.73.78, seminativo, classe 2, reddito dominicale €. 171,35, reddito agrario €. 89,75.

#### Articolo 2



Il Piano Particolareggiato verrà realizzato sulla base ed in piena ed esatta conformità del relativo progetto tecnico approvato favorevolmente dal Consiglio Comunale nella seduta del 31 luglio 2008 n.35, comprendente i seguenti elaborati:

- TAV.1 - Inquadramento generale:

- \* Planimetria catastale;
- \* Planimetria generale con zonizzazione PRG e perimetrazione area;
- \* Planimetria progetto;
- \* Rilievo plano-altimetrico;

- TAV.2 - Opere di urbanizzazione progetto - zonizzazione - profili e sezioni;

- TAV. 3 - Rete idrica;

- TAV. 4 - Rete fognaria;

- TAV. 5 - Rete elettrica;

- TAV. 6 - Rete telefonica;

- TAV. 7 - Rete illuminazione pubblica;

- TAV 8 - Rete adduzione gas;

- TAV 9 - Verde pubblico;

- TAV 10 - Parcheggi e RSU:

\* Norme tecniche attuazione;

\* Relazione tecnica illustrativa;

\* Relazione geologica;

\* Documentazione fotografica;

\* Autorizzazione del Comune di Poggio Renatico per apertura accesso carraio su Strada Comunale;

\* Schema convenzione;

\* Estratto catastale e PRG/V e catastale.

Tali elaborati, firmati dalle parti, sono depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale e fanno parte integrante e sostanziale ad ogni effetto di questo atto, oltre alla delibera del Dirigente Provinciale del Servizio Politiche della Sostenibilità e Cooperazione Internazionale in data 28 ottobre 2008 P.G. 91111/2008, dispensandomi le parti dall'allegarli.

### Articolo 3

Il lottizzante si obbliga, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ad eseguire la costruzione a propria cura e spese e con materiali propri, sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale e con l'osservanza delle sottorportate norme tecniche relative alle opere di urbanizzazione primaria.

#### RETE FOGNANTE A SISTEMA SEPARATO

I fognoli acque nere e bianche saranno eseguiti secondo le prescrizioni di "HERA FERRARA S.r.l." riportate nelle relative tavole inviate al lottizzante e depositate in atti del Comune.

Le acque nere trovano recapito nella fognatura esistente in Via Imperiale.

Le acque bianche troveranno recapito in una nuova condotta di diametro 140 mm. max., recapito in scolo superficiale denominato Madonna Boschi (autorizzazione Consorzio di Bonifica n.3682 del 15 settembre 2006).

Tutta la rete fognante dovrà essere costruita in conformità agli elaborati di progetto vistati da "HERA FERRARA S.r.l." di cui al precedente articolo 2.

#### STRADE, MARCIAPIEDI, CORDONATE E PARCHEGGI

Dovranno essere realizzati in conformità ai disegni di progetto approvati dallo Sportello Unico per l'edilizia e secondo le prescrizioni tecniche che

verranno impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale.

#### SEGNALETICA STRADALE

Le aree pubbliche derivanti dall'insediamento devono essere dotate della segnaletica orizzontale e verticale in conformità alla vigenti leggi. L'installazione di detta segnaletica dovrà avvenire sotto la direzione tecnica del competente Ufficio di Polizia Municipale del Comune.

#### VERDE PUBBLICO

Dovrà essere eseguito in conformità ai disegni agli atti nonché alle disposizioni tecniche impartite dal competente Servizio Giardinaggio.

#### PIAZZOLE RIFIUTI SOLIDI URBANI

E' prevista, inoltre, la costruzione di piazzole per cassonetti nettezza urbana da realizzare come da autorizzazione dell'Azienda "C.M.V. Servizi".

#### IMPIANTO LUCE STRADALE

Dovranno essere realizzati in conformità ai disegni agli atti approvati dallo Sportello Unico per l'edilizia e secondo le prescrizioni tecniche che verranno impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Qualora non sia possibile l'allacciamento di illuminazione pubblica esistente sarà installato il comando in quadro a muro con messa a terra, completo di interruttore di entrata onnipolare, valvole, gruppo fotoelettrico impianto automatico di spegnimento parziale o attenuazione del flusso luminoso e quant'altro, da installarsi all'esterno o all'interno di un qualsiasi fabbricato da realizzare nella zona.

Il tutto conforme alle leggi infortunistiche ed alle norme CEI.

Per tutti gli eventuali lavori di spostamento o variazione di impianto richiesti per esigenze private e comunque non di carattere pubblico, provvederà a proprie cure e spese il proprietario lottizzante o chi per lui.

L'impianto di illuminazione stradale sarà eseguito a totale carico del lottizzante, la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'impianto è a carico del lottizzante, come pure le spese di modifica in caso di cambio della tensione di alimentazione da parte dell'ENEL, mentre rimane a carico del Comune il consumo di energia elettrica dietro richiesta del lottizzante a lavori ultimati e dopo che da parte di tecnici è stata costatata la completa osservanza delle norme prescritte.

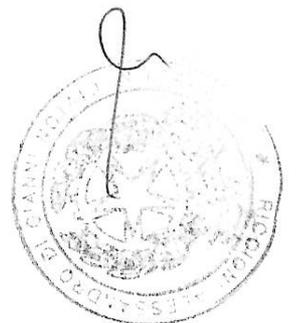
Qualora l'alimentazione dell'impianto non avvenga tramite linea elettrica d'illuminazione pubblica, rimangono a carico del lottizzante l'installazione dei contatori dell'energia elettrica, delle apparecchiature di sicurezza e controllo ed ogni altra operazione necessaria per l'attivazione dell'impianto nonché le spese d'allacciamento.

Prima dell'inizio dei lavori il lottizzante dovrà prendere accordi con l'Ufficio Tecnico Comunale presso il quale dovrà essere depositata copia della planimetria della zona di lottizzazione richiesta, come pure a lavori ultimati, dovrà essere depositato lo schema elettrico dell'impianto con le sezioni quotate e la dichiarazione di conformità ai sensi di legge.

Il lottizzante dovrà inoltre provvedere a sua cura e spesa alla pratica di omologazione I.S.P.E.S.L. ed al controllo degli impianti di terra.

#### RETE IDRICA E RETE GAS

La rete idrica e la rete gas di progetto dovranno essere costruite a spese del lottizzante nel rispetto delle indicazioni che saranno impartite da "HERA FERRARA S.r.l." e da "C.M.V. S.r.l.", servizi di Cento, all'atto esecutivo sulla base di elaborati specifici da redigere a cura e spese del lottizzante.



## RETE DI DISTRIBUZIONE ENERGIA ELETTRICA

La realizzazione dovrà essere effettuata secondo le modalità e prescrizioni che detterà l'ENEL.

## RETE TELEFONICA

Dovrà essere realizzata a spese del lottizzante con le modalità e prescrizioni che detterà la TELECOM.

### Articolo 4

Il lottizzante si obbliga, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente al Comune di Vigarano Mainarda i seguenti immobili:

- le aree destinate a strade, marciapiedi, individuate nelle tavole di progetto, pari a mq.1.575+140 (propr. Pubblica);
- le aree destinate a parcheggi pubblici, individuate nelle tavole di progetto, pari a mq.215;
- le aree destinate a verde e spazi ad uso pubblico, individuate nelle tavole di progetto, pari a mq.1610.

Il totale delle aree ad uso pubblico da cedere gratuitamente al Comune di Vigarano Mainarda sarà di mq.3.540 (tremilacinquecentoquaranta).

### Articolo 5

Il lottizzante si obbliga, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, a provvedere all'ultimazione delle opere di urbanizzazione di cui all'articolo 3 entro tre anni con decorrenza dalla data di stipulazione della presente convenzione.

Il collaudo delle opere verrà effettuato da tecnico designato dall'Amministrazione Comunale entro sei (6) mesi a far capo dalla data di ultimazione dei lavori.

I relativi oneri finanziari saranno a carico del lottizzante.

La data di ultimazione dei lavori dovrà essere comunicata al Comune di Vigarano Mainarda dal lottizzante, che assumerà a proprio carico le spese dei collaudi.

Entro tre (3) mesi dall'avvenuto collaudo, il lottizzante si obbliga irrevocabilmente per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo a cedere a titolo gratuito ai sensi della Legge Regionale n.47/78 e successive modificazioni, al Comune di Vigarano Mainarda le aree e le opere di cui al precedente articolo 4, assumendo a proprio carico ogni spesa conseguente.

Dalla data di ultimazione è fatto obbligo al lottizzante di aprire al pubblico le urbanizzazioni previa autorizzazione Comunale.

Il lottizzante si obbliga a provvedere a propria totale cura e spesa alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione come sopra realizzate fino a quando tali beni resteranno in sua proprietà e non verranno ceduti gratuitamente al Comune.

Il passaggio in proprietà delle opere suddette trasferirà a carico del Comune di Vigarano Mainarda anche gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria.

### Articolo 6

Il lottizzante, assumendo a proprio carico per intero le spese delle opere di urbanizzazione primaria, nulla deve a titolo di contributo per gli oneri stessi di cui alla legge 28 gennaio 1977 n.10.

Si intende quindi che le singole concessioni edilizie saranno rilasciate libere dal contributo per oneri di urbanizzazione primaria intendendosi tale onere già assolto con l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria,

mentre la quota dovuta per oneri di urbanizzazione secondaria verrà interamente corrisposta dagli utilizzatori dei lotti, salvo quanto previsto dalla Delibera Regionale n.1706 del 26 luglio 1978 al punto 1.7.6.

Ogni altro eventuale onere derivante dalla legge 28 gennaio 1977 n.10 graverà sul richiedente il permesso di costruire.

L'edificazione potrà essere concessa anche prima della completa realizzazione delle opere di urbanizzazione, fermo restando che i certificati di conformità edilizia (L.R. n.33 del 26 aprile 1990 e successive modificazioni, art.10) non potranno comunque essere rilasciati fino a quando le costruzioni non siano dotate di quelle opere di urbanizzazione primaria indispensabili per assicurare le necessarie normali condizioni di vita ed il relativo accertamento rimesso alle valutazioni dell'Amministrazione Comunale.

#### Articolo 7

Il lottizzante a garanzia della perfetta esecuzione delle opere previste dal piano ed all'atto della stipulazione della presente convenzione costituisce garanzia per la somma di €.129.368,14 (centoventinovemilatrecentosessantotto virgola quattordici), pari a circa il cento (100) per cento dei costi e spese presunte per l'esecuzione a regola d'arte delle opere stesse mediante fideiussione rilasciata dalla Aurora Assicurazioni - agenzia di Ferrara in data 28 novembre 2008 n.48930134.

L'Amministrazione Comunale si obbliga a svincolare la predetta garanzia solo dopo il collaudo favorevole di tutte le opere avvenuto con le modalità di cui sopra.

La fideiussione potrà essere, previo collaudo delle parti eseguite, ad espresso consenso del Comune, ridotta proporzionalmente ed in relazione al progressivo compimento delle opere di urbanizzazione, sempre però subordinatamente al costo effettivo delle opere di urbanizzazione residue, valutate in base all'eventuale mutato valore della moneta secondo gli indici ufficiali.

Il lottizzante si obbliga ad integrare il valore della fideiussione rispetto alle entità attuali per mutamento dei costi o per utilizzo di parte della fideiussione a seguito di inadempienza.

#### Articolo 8

Per l'inosservanza degli obblighi di esecuzione delle opere stabiliti nella presente convenzione, il Comune avrà diritto di eseguire in via surrogatoria le opere non eseguite o eseguite in modo difforme dalle prescrizioni del progetto esecutivo 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.

Il fideiussore è obbligato a soddisfare l'obbligazione, effettuando il pagamento al Comune a semplice richiesta dello stesso e per l'importo occorrente per l'esecuzione delle dette opere nel tempo in cui essa esecuzione dovesse avvenire. Qualora l'intervento surrogatorio del Comune dovesse essere di importo superiore alla somma garantita, il lottizzante si impegna al pagamento dell'eventuale differenza a richiesta del Comune.

In caso di mancato inizio o ultimazione nei tempi stabiliti dalla presente o di alienazione a seguito di fallimento, la cauzione, da considerarsi penale, sarà interamente incamerata dal Comune senza obbligo di eseguire, anche se parzialmente, alcun lavoro.

Per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel progetto di lottizzazione e degli altri obblighi derivanti dalla presente convenzione si avrà riso-



luzione della stessa comportante l'annullamento delle concessioni edilizie.

#### Articolo 9

Il lottizzante si impegna ad inserire negli atti di trasferimento dei lotti e nelle relative note di trascrizione le seguenti clausole:

"- l'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune di Vigarano Mainarda in data primo dicembre 2008 e trascritta a Ferrara il ..... accettandone i relativi effetti formali e sostanziali;

- l'acquirente, in particolare, prende atto che i certificati di conformità edilizia non potranno essere rilasciati fino a quando le costruzioni cui si riferiscono non siano servite da regolare strada di accesso, impianto per lo smaltimento delle acque usate, rete idrica e rete di distribuzione di energia elettrica e gas;

- l'acquirente si impegna ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione nonché ad inserire la clausola di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto;

- l'acquirente che intende utilizzare il lotto per insediamenti direzionali e commerciali al minuto dovrà integrare in fase di progetto, utilizzando le aree del proprio lotto, le dotazioni minime degli standard pubblici in modo che a mq. 100 di superficie lorda di pavimento corrispondano mq.100 di spazio pubblico (legge regionale 47/78 e successive modificazioni).

Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 c.c..

#### Articolo 10

La risoluzione di eventuali controversie tra le parti in ordine all'interpretazione ed esecuzione della presente convenzione, verrà demandata ad un collegio arbitrale composto da due membri, uno per ciascuna delle parti ed un terzo membro, con funzioni di Presidente, nominato dai due arbitri o, in ipotesi di disaccordo, dal Presidente del Tribunale di Ferrara.

Detto collegio giudicherà in via arbitrale, secondo le norme da esso fissate o, in mancanza, secondo le norme stabilite dal codice di procedura civile.

#### Articolo 11

Gli atti, gli elaborati e grafici, sottoscritti dalle parti, richiamati nella presente convenzione, controfirmati dalle parti e depositati in atti del Comune, ne formano parte integrante e sostanziale.

#### Articolo 12

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

#### Articolo 13

Ai fini della determinazione dei diritti di rogito le parti convengono che il valore è di €.129.368,14 (centoventinovemilatrecentosessantotto virgola quattordici).

#### Articolo 14

Per quanto non espressamente previsto nella presente convenzione si fa esplicito riferimento alle norme di legge vigenti in materia e in particolare alla legge n.1150 del 17 agosto 1942 e successive modificazioni ed integrazioni, alla legge regionale n.47 del 7 dicembre 1978 e successive modificazioni ed alle norme di attuazione del vigente P.R.G. di Vigarano Mainarda,

nonché alle leggi 28 gennaio 1977 n.10 e 28 febbraio 1985 n.47 e leggi regionali 8 novembre 1988 n.46 e 30 gennaio 1995 n.6.

Articolo 15

Le parti autorizzano il Direttore dell'Agenzia del Territorio 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.

Le spese del presente atto e consequenziali sono a carico della società lottizzante.

Richiesto io notaro ho ricevuto il presente atto, che ho letto ai comparenti che, approvandolo e confermandolo, meco lo firmano a sensi di legge alle ore undici e minuti trentacinque.

Dattiloscritto da persona di mia fiducia ed in parte scritto di mia mano in quattro fogli, per pagine tredici circa.

- Massimo Chiarelli - Roberto Facchini -

ALESSANDRO RICCIONI notaro

Registrato a Ferrar.

Il 2-12-08

Atti pubblici:   /  

Mod.   /   N. 10655

Esatti Euro 526,00

Ferrara, il 4-12-08

Copia conforme all'originale dei miei atti, debitamente  
firmato, che si rilascia ALLA PARTE

INTERESSATA

per uso CONSENTITO

