

Comune di Sorbolo Mezzani
(provincia di Parma)

SCHEMA DI CONVENZIONE
PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
DELL'AMBITO DENOMINATO NU.3

L'anno duemila....., il giorno..... del mese di.....,
in (UBICAZIONE SEDE)

Innanzi

a

me.....

senza l'assistenza dei testimoni - in conformità al disposto dell'art. 48 della legge 16 febbraio 1913, n. 89, e successive modificazioni, poiché nessuna delle parti menzionate ne richiede la presenza, né ricorre alcun caso in cui essa sia obbligatoria per legge - sono presenti i Signori:

- 1)nato a
il....., domiciliato per la carica presso la sede del Comune di Sorbolo Mezzani, il quale dichiara di intervenire al presente non in proprio, ma nelle sua qualità di responsabile del Servizio Assetto e Uso del territorio, Sviluppo Economico, in legale rappresentanza del Comune di Sorbolo Mezzani (Codice Fiscale e Partita IVA: 02888920341), ~~in esecuzione della Delibera di Consiglio n. in data~~, in forza del Provvedimento del Sindaco n. in data; detto ~~delibera~~ provvedimento, in copia autentica, omessane la lettura per espressa volontà dei costituiti, si allega al presente atto sotto la lettera “.....” per farne parte integrante e sostanziale;
- 2) Basso nato a il il quale interviene al presente atto nella sua qualità di amministratore della società Edilagri s.r.l. d'ora in avanti denominato indifferentemente “Soggetto Attuatore delle opere di urbanizzazione” nel seguito del presente atto;
- 3) Dallasta Annita nata a Sorbolo il 27/02/1935 la quale interviene al presente atto nella sua qualità di comproprietaria dell'area d'ora in avanti denominata soggetto comproprietario dell'area nel seguito del presente atto;
- 4) Zanichelli Corrado nato a Sorbolo il 07/02/1954 .il quale interviene al presente atto nella sua qualità di amministratore della società FINBOLO s.r.l. d'ora in avanti denominato soggetto comproprietario dell'area nel seguito del presente atto;

TRA LE PARTI

PREMESSO

- che il Soggetto Attuatore è ditta incaricata dai proprietari Dallasta Annita e Finbolo s.r.l. di realizzare le opere di urbanizzazione come da progetti presentati al Comune di Sorbolo Mezzani sulle aree poste in Comune di Sorbolo Mezzani, censite al Catasto Terreni al Foglio 24 mappale 267 – 268 – 269-243-144-300 per complessivi mq. 25.478,90 corrispondente all'ambito NU3;
- che dette aree sono classificate dal Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) e dal Piano Operativo Comunale (P.O.C.), vigenti nel Comune di Sorbolo come “Ambiti NU3”, disciplinati dagli Artt. del Regolamento Urbanistico ed Edilizio (R.U.E.);
- che per tali ambiti, l'attuazione è subordinata alla presentazione di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.);
- che la disciplina sulle modalità di attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi è contenuta negli artt. del Regolamento Urbanistico ed Edilizio (R.U.E.) vigente nel Comune di

- che i comproprietari dell'area hanno predisposto e presentato al Comune il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) dell'ambito di cui trattasi; i progetti per la realizzazione degli interventi previsti, unitamente all'istanza tendente ad ottenere il relativo permesso di costruire;
- che il Comune di Sorbolo Mezzani, con delibera della Giunta Comunale del Consiglio dell'Unione n.....in data..... (allegata al presente atto sotto la lettera ".....") ha approvato il piano urbanistico attuativo (P.U.A.) di iniziativa privata a destinazione proposto dal Soggetto Attuatore, da realizzare in, e la relativa convenzione;
- che in forza dei predisposti di legge ed, in particolare, dell'art. 4 della Legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24 e dell'art. 31 e dell'art. 35 della L.R. 24.03.2000, n. 20, il permesso di costruire per l'attuazione dei Piani Urbanistici Attuativi è subordinata alla stipula di una convenzione atta a disciplinare i rapporti fra Comune e soggetto attuatore;

VISTI

- la Legge 17/08/1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
 - i DD. MM. 1/04/1968 n. 1404 e 2/04/1968 n. 1444;
 - la Legge 5/08/1978, n. 457;
 - la Legge Regionale 24/03/2000, n. 20 e successive modifiche ed integrazioni;
 - il Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con D.P.R. n. 380 del 06/06/2001;
 - la Legge Regionale 30 luglio 2013, n. 15 e successive modifiche ed integrazioni;
 - Legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24 e successive modifiche ed integrazioni;
 - la Legge Regionale 25/11/2002, n. 31;
 - la delibera del Consiglio Comunale n. del, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stata determinata la nuova disciplina stato determinato il costo di costruzione dei nuovi edifici ai fini del contributo di costruzione, sulla scorta dei disposti della delibera del Consiglio Regionale n. 1108/99 in recepimento della deliberazione dell'Assemblea Legislativa della Regione E.R. del 20 dicembre 2018, n. 186;
 - la delibera del Consiglio dell'Unione n° 20 del 23.05.2006, esecutiva ai sensi di legge, con le quali sono stati determinati gli oneri di urbanizzazione ed i criteri per la loro applicazione, da porsi a carico dei titolari dei permessi di costruire, sulla scorta dei disposti degli artt.27-28 della L.R. 31/2002 e s.m.;
 - la suddetta delibera di Giunta comunale n. del, esecutiva ai sensi di legge, con la quale è stato approvato i progetti per la realizzazione degli interventi previsti nel Piano Urbanistico Attuativo di cui trattasi, costituiti dai seguenti elaborati:
 - 1).....
 - 2).....
 -
 -
 - n).....
- Il tutto secondo il dettaglio degli elaborati di cui all'art. del Capitolato e all'art. del RUE.

~~Gli elaborati sono forniti sia su supporto cartaceo che informatico. Il supporto informatico, su richiesta dell'Ufficio Tecnico potrà essere adattato al formato richiesto al fine di permettere l'inserimento planimetrico nelle cartografie del Comune di.....~~

Gli elaborati sopraelencati tutti debitamente firmati dalle parti, sono posti agli atti dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sorbolo Mezzani, al n.di protocollo (elaborati che in seguito verranno citati come atti di progetto od elaborati di progetto).

Tutto ciò premesso, fra il Comune di Sorbolo Mezzani ed il Soggetto Attuatore come sopra rappresentato;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 Impegni del Soggetto Attuatore

Il Soggetto Attuatore si impegna a dare esecuzione al Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata di cui ~~alla domanda~~ in premessa, secondo gli elaborati di progetto assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni ed obblighi previsti dal presente articolo e dai seguenti, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

ART. 2 Area interessata dall'intervento

L'area interessata all'intervento risulta destinata dal P.S.C. ad "Ambito per NU.3 e nel P.O.C. è compresa in un unico Ambito, *oppure* in Ambito con Stralcio individuato, *oppure* in un unico Comparto, soggetto ad intervento urbanistico preventivo a mezzo di Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, dell'estensione complessiva di mq..... che la zonizzazione interna all'Ambito suddivide nel modo seguente:

Per l'intero ambito *oppure* sub ambito *oppure* comparto di POC

1. area per verde ed attrezzature pubbliche.....mq. 1.392,60
2. parcheggi pubblici.....mq. 1.403,00
3. strade veicolari e pedonali.....mq.....
4. superficie fondiaria.....mq. 17.317,10
5. superficie per cabina ENELmq.....
6. superficie territoriale.....mq. 25.478,90
7. superficie lorda utile (SLU) previstamq. 2.200,00
8. alloggi previstin°16
 - a. per abitanti circa.....n° 64
9. uffici ed area commercialemq.....
 - a. per una SLU di.....mq.....
 - b. per addetti (circa).....n.....
10. altri usi compatibili

Le superfici da cedere al Comune di Sorbolo Mezzani soddisfano i quantitativi esposti in scheda di POC *oppure* previsti nel POC;

ART. 3 Obblighi del Soggetto Attuatore

In osservanza ai disposti della Legge Regionale 24/03/2000, n. 20 e successive modifiche ed integrazioni, **della Legge regionale 21/12/2017, n. 24**, della Legge Regionale **30 luglio 2013, n. 15** ~~25/11/2002, n. 31~~, (**eventualmente**: agli impegni sottoscritti mediante accordo ex art. 18 in data), il Soggetto Attuatore si obbliga:

A) A cedere gratuitamente al Comune di Sorbolo Mezzani le opere di urbanizzazione primaria¹ di seguito elencate e risultanti dagli elaborati di progetto ed evidenziate nella Tav.

Dette aree risultano così suddivise:

- 1) Strade, marciapiedi: mq.....
 - 2) Ciclabili e pedonali: mq.....
 - 3) Spazi di sosta e parcheggio: mq. 1.403 ,00
 - 4) Verde elementare attrezzato:mq. 1.471,80
 - 5) Area verde ecologico : mq. 2.428,33
- per un totale di mq. 5.523,93

B) A cedere gratuitamente al Comune di Sorbolo Mezzani le aree per le opere di urbanizzazione secondaria², risultanti dagli elaborati di progetto (Tav 2),

La cessione delle aree urbanizzazione primaria e secondaria è quella prevista dal piano di cessione come riportato nella Tav. n.3

Il piano di cessione definisce le cessioni individuate all'interno dell'Ambito o sub-Ambito e quelle degli eventuali stralci.

La cessione delle aree di urbanizzazione secondaria, esposta nel piano di cessione e ripresa nei precedenti artt. 2 e 3, avverrà:

a. contestualmente alla firma della presente convenzione;

(oppure)

b. contestualmente alla cessione delle aree di urbanizzazione primaria;

Ogni cessione sarà individuata in loco da termini fissi e su elaborati riportanti i riferimenti planimetrici e altimetrici delle aree.

Sono a carico del lottizzante gli oneri di frazionamento e le spese notarili relativi alla cessione delle opere e delle aree.

C) a redigere la progettazione definitiva, la progettazione esecutiva e **ad eseguire ad-appaltare l'esecuzione** le seguenti opere di urbanizzazione, a scomputo del contributo previsto dall'articolo 16, comma 2, decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e dagli artt. **29 27 e** seguenti della legge regionale **n. 31/2002-n. 15/2013**, e successive modificazioni:

1) primaria, costituite da:

1. le strade veicolari, i marciapiedi ed i pedonali;
2. i parcheggi pubblici;

¹ Le opere di "urbanizzazione primaria" sono da intendersi quali "infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti" ai sensi dell'art. A-23 della L.R. 20/2000.

² Le opere di "urbanizzazione secondaria" sono da intendersi quali "attrezzature e spazi collettivi" ai sensi dell'art. A-24 della L.R. 20/2000.

3. la rete delle fognature del tipo doppio;
4. la rete di distribuzione idrica;
5. la rete di distribuzione dell'energia elettrica;
7. l'impianto di pubblica illuminazione;
8. la rete di distribuzione telefonica;
9. il verde elementare attrezzato;
10. l'allacciamento di tutti gli impianti alle reti generali.
11. altro:

2) secondaria, costituite da:

- Parcheggio
- area verde

A tale scopo, il soggetto attuatore si obbliga, a propria cura e spese:

a) a redigere la progettazione definitiva ed esecutiva (~~eventualmente accorpate in un'unica fase~~) delle opere di urbanizzazione da appaltare, in conformità alle norme vigenti in materia di lavori pubblici, ~~mediante soggetti muniti dei requisiti di cui all'art. 90 del Codice dei contratti pubblici approvato con~~ ed in particolare all'art. 23 del D.Lgs. n. 50/2016 ~~12 aprile 2006, n. 163,~~ e successive modificazioni, ~~invece ai sensi dell'art. 91 del medesimo codice e delle disposizioni regolamentari tempo per tempo vigenti, secondo le prescrizioni contenute nel Capitolato e nell'Elenco Prezzi, redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale, allegati alla presente Convenzione per farne parte integrante e sostanziale~~ ed in conformità alle condizioni e/o prescrizioni dettate dagli uffici e/o Enti preposti al rilascio dei pareri, in sede di valutazione del progetto per il rilascio del permesso di costruire;

b) a trasmettere la richiesta di rilascio del permesso di costruire per la realizzazione degli interventi ~~il contratto d'incarico per la progettazione, nonché i progetti~~ di cui alla precedente precedente punto 1), entro giorni dalla stipulazione della presente convenzione, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017 e s.m.i.,

~~e) (per importi fino a 5.150.000 di euro) ad appaltare l'esecuzione dei lavori pubblici finalizzati alla realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione mediante procedura negoziata senza pubblicazione di un bando di gara, entro ... giorni dal ricevimento della comunicazione attestante l'approvazione, da parte dell'Unione, dei progetti trasmissibile ai sensi della precedente lettera b), con le seguenti modalità:~~

~~1) l'invito dovrà essere rivolto ad almeno cinque soggetti, individuati sulla base di informazioni riguardanti le caratteristiche di qualificazione economico-finanziaria e tecnico-organizzativa desunte dal mercato, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza, rotazione;~~

~~2) i soggetti invitati dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti di qualificazione, previsti dall'art. 40 del Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture approvato con D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, e successive modificazioni e dal regolamento recante istituzione del sistema di qualificazione per gli esecutori di lavori pubblici approvato con D.P.R. 25 gennaio 2000, n. 34:~~

n. progr.	Categoria	Importo	Classifica attestazione SOA/requisiti art. 28 del D.P.R. 25 gennaio 2000, n. 34

Importo complessivo			

~~3) gli operatori economici selezionati saranno contemporaneamente invitati a presentare le offerte oggetto della negoziazione, con lettera contenente gli elementi essenziali della prestazione richiesta, e l'appalto sarà aggiudicato con il criterio del prezzo più basso/ dell'offerta economicamente più vantaggiosa;~~

~~d) a dare comunicazione all'Unione della denominazione dell'appaltatore affidatario della procedura negoziata entro ... dalla sua aggiudicazione, allegandovi copia del contratto d'appalto nel frattempo stipulato, da cui si evinca l'importo dei lavori, al netto del ribasso d'asta;~~

~~e) a comunicare all'Unione le generalità del soggetto incaricato della direzione dei lavori, scelto ai sensi dell'art. 130, comma 2, lettere a) o b) del Codice dei contratti pubblici approvato con D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, e successive modificazioni, entro ... dal loro inizio.~~

(Per importi inferiori a euro 5.350.000)

Le opere descritte al precedente punto 1) rientrano nella definizione di opere di urbanizzazione primaria, di cui al comma 7 dell'art. 16 del DPR 380/2001, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35-36, del decreto legislativo n. 50/2016 e s.m.i. funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio oggetto della presente convenzione; la loro esecuzione diretta è a carico del Soggetto attuatore ai sensi dell'art.16, comma 2-bis del DPR 380/2001.

(Per importi pari o superiori a euro 5.350.000)

Le opere descritte al precedente punto 1) rientrano nella definizione di opere di urbanizzazione primaria, di cui al comma 7 dell'art. 16 del DPR 380/2001, di importo superiore alla soglia di cui all'articolo 35-36, del decreto legislativo n. 50/2016 e s.m.i. funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio oggetto della presente convenzione, la loro esecuzione è a carico del Soggetto attuatore ai sensi dell'art.16, comma 2-bis del DPR 380/2001; trova applicazione il D.Lgs. 50/2016.

Il soggetto attuatore, in dipendenza dell'esecuzione dei lavori pubblici afferenti l'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui sopra, avrà diritto allo scomputo del contributo di costruzione, per la parte relativa agli oneri di urbanizzazione primaria per € ... / e secondaria per € ..., nei limiti dell'importo dei suddetti lavori, al netto del ribasso d'asta ... (IVA **esclusa**) risultante dal relativo contratto d'appalto.

Nessun conguaglio spetterà al soggetto attuatore nel caso in cui l'importo dei lavori, computato con le anzidette modalità, eccedesse il valore del contributo scomputato a mente del periodo che precede.

L'obbligo a carico del soggetto attuatore di garantire la direzione dei lavori di cui sopra non lo esonera dal controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale, che vi potrà provvedere mediante accesso sul luogo della loro esecuzione senza che sia opposta alcuna eccezione al riguardo.

Le opere di cui **ai sopra estesi punti 1) e 2) ai punti 4), 5), 6) e 8);** saranno altresì eseguite secondo le disposizioni degli Enti gestori.

D) A prestare idonee garanzie finanziarie in relazione agli impegni assunti con la presente convenzione e più precisamente a costituire una garanzia di euro..... pari al 100% del costo, **IVA compresa**, delle opere di cui ~~al precedente punto b)~~ **ai precedenti punti 1) e 2),**

oltre alle spese da rimborsare ai sensi della successiva lettera F **ed, eventualmente, ai costi previsti per gli obblighi di cui all'art. 15, quantificati in euro**

Detta garanzia è stata costituita mediante fideiussione bancaria e/o assicurativa per l'importo sopracitato e **prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944, comma 2, del Codice Civile; la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del Codice Civile, nonché la sua operatività entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune, con scadenza sino al collaudo finale delle opere di cui sopra.**

Oppure

In relazione agli impegni assunti con la presente convenzione è costituita una garanzia di euro....., pari al 100% del costo, **IVA compresa**, delle opere di cui ~~al precedente punto b)~~ **ai precedenti punti 1) e 2)**, oltre alle spese da rimborsare ai sensi della successiva lettera F) **ed eventualmente, ai costi previsti per gli obblighi di cui all'art. 15, quantificati in euro**

Le parti si danno atto che all'importo complessivo della predetta garanzia corrispondono distinte fideiussioni bancarie e/o assicurative, prestate, per € ... da il quanto al soggetto attuatore; per € ... da il quanto al soggetto attuatore, ecc. ; le relative polizze, costituite secondo le modalità stabilite nella presente convenzione, prevedono espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale **di cui all'articolo 1957, comma 2, del Codice Civile**, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché la loro operatività entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune, ed hanno scadenza sino al collaudo **finale** delle opere di cui sopra.

Il Comune, nell'accettare la costituzione delle suddette fideiussioni, dà atto che l'obbligazione da esse garantita si riferisce alla realizzazione delle opere ed al rimborso delle spese di cui sopra con riferimento al piano urbanistico attuativo nel suo complesso; i soggetti attuatori, nel prenderne atto, rinunziano fin d'ora a frapporre eccezioni che derivassero dalla sussistenza di obblighi frazionati in loro capo ai titoli anzidetti.

Le parti si danno reciprocamente atto che, in caso di parziale inadempimento alle obbligazioni garantite dalle predette fideiussioni, si procederà alla loro parziale escussione, in misura proporzionale all'entità di ciascuna, con facoltà per il Comune di rivalersi, per le somme eventualmente non escusse, sulle altre polizze, proporzionalmente e sino alla concorrenza dell'importo dovuto e comunque nei limiti dell'importo da ognuna garantito. Con il medesimo criterio si procederà allo svincolo delle singole polizze fideiussorie.

Il soddisfacimento dell'obbligazione assunta avrà luogo negli stessi termini di cui al punto precedente, anche per importi di lavorazioni parziali ordinate in corso d'opera a seguito di disposizioni cogenti del Responsabile del Procedimento.

E' ammessa la riduzione progressiva della cauzione, il suo aggiornamento e lo svincolo della cauzione finale che avverranno secondo quanto disposto dall'art. 10 dell'allegato Capitolato Tecnico.

L'Amministrazione provvederà entro 12 mesi dalla comunicazione di ultimazione dei lavori, presentata dal Soggetto Attuatore e confermata dal Tecnico Comunale, alla redazione del certificato di collaudo o regolare esecuzione ed alla presa in carico delle opere ~~secondo quanto meglio specificato all'art. 11 del Capitolato Tecnico allegato.~~

E) A corrispondere al Comune dinei modi e nelle forme di legge e con le modalità stabilite dal Comune stesso, la quota residua dei contributi di costruzione (quota afferente agli oneri di urbanizzazione secondaria e quota afferente il costo di costruzione, salvo eventuale convenzionamento).

Tale contributo sarà determinato con riferimento alla citata deliberazione e sarà corrisposto in sede di utilizzazione finale se ed in quanto esercitata direttamente.

Gli oneri saranno applicati nella misura vigente alla data del rilascio dei singoli permessi di costruire.

F) A rimborsare l'ente delle spese da esso eventualmente sostenute per l'incarico, che l'ente ha la facoltà di conferire a libero professionista esterno, per i compiti di supporto alle attività di controllo demandate all'Ufficio Tecnico dalla presente convenzione, nel limite del % del costo complessivo delle opere sub c), entro giorni dal ricevimento della relativa richiesta.

ART. 4 Realizzazione delle opere

(eventualmente, in considerazione delle dimensioni e dell'assetto distributivo del comparto)

Le opere di urbanizzazione di cui all'art. 3, saranno realizzate per stralci funzionali, come singolarmente individuati nelle tavv.

Prima del rilascio dei permessi di costruire relativi agli interventi edilizi previsti, la Ditta Lottizzante si obbliga, **(eventualmente: in riferimento allo stralcio funzionale cui afferiscono):**

- ad eseguire il picchettamento dell'area a verde pubblico, delle strade, degli spazi di sosta e parcheggio, e comunque di tutte le aree e le opere pubbliche con l'apposizione di picchetti inamovibili;
- a recintare l'area di cantiere o dell'intervento;
- ad eseguire la costruzione della prima parte (grezza) di massicciata stradale della viabilità principale e delle strade di accesso ai lotti in costruzione;

Contestualmente alla realizzazione del primo intervento edilizio, la ditta si obbliga, **(eventualmente: in riferimento allo stralcio funzionale cui afferisce):**

- a realizzare i sottoservizi e gli impianti principali;
- a completare la massicciata stradale e la sua sagomatura;
- ad eseguire la prima parte di pavimentazione, con lo strato in asfalto (tipo Binder) impermeabilizzato con emulsione e sabbia, delle principali vie di accesso al cantiere, al fine di limitare polveri e rumore;
- a posare la segnaletica stradale per la sicurezza diurna e notturna.

Prima del rilascio dei certificati di conformità edilizia ed agibilità relativi agli interventi edilizi previsti, la Ditta Lottizzante si obbliga, **(eventualmente: in riferimento allo stralcio funzionale cui afferisce):**

- a completare le opere di urbanizzazione previste con esclusione del manto di usura delle strade, **quest'ultimo solo a seguito di esplicita autorizzazione da parte dell'ufficio tecnico dell'ente che dovrà valutare le condizioni idonee per procedere alla sua realizzazione in relazione all'avanzamento dei lavori di costruzione dei fabbricati**, delle sistemazioni finali delle zone a verde, della posa degli arredi e della realizzazione di eventuali attrezzature di interesse collettivo.

- ad effettuare la livellazione e la pulizia delle zone da destinate a verde pubblico.

ART. 5 Ultimazione delle opere

Tutte le opere di urbanizzazione previste dal progetto dovranno essere portate a termine prima ~~della presentazione dell'ultima delle segnalazioni certificate del rilascio dell'ultimo dei certificati di conformità edilizia ed agibilità~~ e, comunque, entro il termine perentorio di anni 10 dalla data di sottoscrizione della presente convenzione, ~~fatte salve eventuali particolari disposizioni di cui al successivo art. 15.~~

Qualora le opere di urbanizzazione non vengano ultimate e completate entro i termini sopraindicati, l'Amministrazione ~~dell'Unione~~, previo preavviso notificato alla Ditta Lottizzante, provvederà d'ufficio ad ultimare le opere stesse utilizzando le somme versate o vincolate a titolo di cauzione e facendo gravare sulla stessa Ditta l'eventuale maggiore spesa.

Art. 6 Obbligo di manutenzione fino alla cessione

La manutenzione delle aree ed opere di urbanizzazione comprese nell'ambito *oppure* comparto avverrà a cura e spese della Ditta Lottizzante fino al **trasferimento della proprietà delle aree ed opere al Comune, che potrà avvenire anche per stralci funzionali**, rimanendo la Ditta stessa responsabile civilmente e penalmente relativamente all'uso delle aree ed opere di cui sopra.

ART. 7 Presa in carico delle opere di urbanizzazione

All'atto di presa in carico, a seguito **del trasferimento della proprietà come specificato all'art. 6**, le opere ed i manufatti di urbanizzazione sono trasferiti in possesso al Comune ovvero agli enti istituzionalmente competenti (ENEL, TELECOM, ENIA, ecc.) i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione, ai sensi delle leggi vigenti e della presente convenzione.

Il collaudo finale o il certificato di regolare esecuzione, **eventualmente emessi per stralci funzionali d'intervento, nei casi di cui all'art. 4, primo periodo, saranno redatti secondo quanto disposto dal Capitolato Tecnico che verrà allegato al permesso di costruire.**

Il trasferimento della proprietà, per atto pubblico, avverrà a seguito dell'approvazione del certificato di collaudo finale, fatto salvo quanto di seguito specificato. Qualora, per comprovate esigenze tecniche e funzionali legate all'utilizzo delle opere di urbanizzazione, accertate dall'ufficio tecnico, si renda necessario il trasferimento della proprietà delle opere di urbanizzazione prima della realizzazione del manto di usura delle strade, anche in relazione a quanto specificato all'art. 4, ultimo periodo – primo alinea, il trasferimento della proprietà potrà avvenire prima del collaudo finale e previa approvazione di collaudo parziale, previo impegno del soggetto attuatore a realizzare tali lavori entro il termine di validità della convezione e nei tempi che saranno impartiti dall'ente, che rimane garantito ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d), per il corrispondente importo.

Per le opere ed i manufatti così trasferiti, la Ditta Lottizzante è in ogni caso tenuta, a favore del Comune, alla garanzia e agli obblighi disciplinari degli Artt. 1667, 1668, 1669 del Codice Civile.

ART. 8 Spese per la cessione di aree ed opere

Le spese di collaudo, registrazione e trascrizione, relative alla cessione delle aree ed opere di urbanizzazione, vengono assunte dalla Ditta Lottizzante la quale richiede l'applicazione dei benefici fiscali di cui alle leggi vigenti e comunque di altri eventuali benefici più favorevoli.

Le spese di registrazione e conseguenti al presente atto, vengono assunte dalla ditta Lottizzante, che invoca fin da ora tutti i benefici e le agevolazioni fiscali previste dalle leggi vigenti.

ART. 9 Ambito della convenzione

La presente convenzione riguarda esclusivamente quanto previsto negli elaborati costituenti il PUA inserito in POC sia esso Ambito, sub- Ambito, stralcio.

In caso di inserimento di stralci successivi, tramite variante di POC sarà sottoscritta nuova convenzione.

Qualsiasi variante che modifichi, **sostanzialmente**, l'impianto urbanistico del comparto, **pur nel rispetto dei contenuti della scheda norma, ed in particolare degli indirizzi per le prestazioni di qualità urbana e delle prescrizioni per la realizzazione delle infrastrutture di interesse generale e a servizio dell'insediamento**, dovrà essere autorizzata dal Comune, previa approvazione dell'**organo competente** nei modi e nelle forme di legge.

Le disposizioni planivolumetriche **generali dei tipi edilizi, nonché la distribuzione dei lotti edificabili** previsti nell'ambito, contenute negli elaborati di progetto, hanno carattere vincolante, **così come l'assetto viabilistico e delle dotazioni territoriali in genere.**

Non sono comunque considerate varianti **urbanistiche** quelle modifiche che non alterano la sagoma esterna e l'altezza degli edifici e quelle che non eccedono il 10%, in aumento o in diminuzione, della superficie utile, con esclusione delle modifiche alla destinazione d'uso. **Le modifiche che comportino il superamento di tali limiti ma che, attenendosi agli obiettivi del piano e ai vincoli di cui ai commi precedenti, non concretino, di fatto, variazioni sostanziali all'impianto urbanistico del comparto, non configurano variante urbanistica al PUA. Su tali modifiche si esprimerà la Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio in sede di valutazione dei progetti edilizi, per il parere di propria competenza.**

I caratteri morfologici e architettonici delle tipologie edilizie indicate nel piano sono indicativi e potranno subire le modifiche conseguenti l'approfondimento progettuale architettonico e funzionale, senza tuttavia alterare l'impianto urbanistico **del comparto.**

ART. 10 Limiti al trasferimento degli obblighi

Il Soggetto Attuatore resta unico responsabile, nei confronti del Comune di Sorbolo Mezzani, per quanto riguarda le opere oggetto della presente convenzione.

Il Soggetto Attuatore potrà trasferire, negli atti di compravendita delle aree oggetto del Piano Urbanistico Attuativo, i patti e gli obblighi sottoscritti nella presente convenzione ma limitatamente agli oneri costituenti il contributo di costruzione ed all'eventuale convenzionamento, dandone nel contempo avviso al Comune.

Art. 11 Richiamo alle disposizioni di legge

Per quanto non contemplato nella presente convenzione si fa specifico riferimento alle disposizioni di Legge vigenti in materia ed in particolare alla L. 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni, alla L.R. ~~25 novembre 2002 n° 31~~ **30 luglio 2013, n. 15 e s.m.i., alla L.R. 21 dicembre 2017, n. 24 e s.m.i.** e alla L.R. 24 marzo 2000 n° 20, nonché alla normativa urbanistico-edilizia del Comune di

Art. 12 Controversie

Per quanto attiene alla risoluzione di ogni eventuale controversia che comunque si riferisca all'interpretazione ed all'esecuzione degli impegni assunti con la presente convenzione, sarà competente il foro di Parma.

Art. 13 Trascrizione della Convenzione

La Ditta Lottizzante autorizza la trascrizione del presente Atto nei Registri Immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari, da ogni responsabilità.

Art. 14 Altre spese

Ogni spesa di questo atto e consequenziali vengono assunte dalla Ditta Lottizzante che richiede l'applicazione di ogni beneficio od agevolazione previsto dalle vigenti leggi.

Art. 15 Disposizioni particolari (relative all' ambito o sub-ambito, o stralcio o comparto) inserito in POC

Nell'area verde oggetto di cessione al Comune di Sorbolo Mezzani verrà realizzato un pozzo per consentire l'irrigazione delle piantumazioni. La gestione / manutenzione di tale pozzo sarà a carico dei proprietari delle unità immobiliari.

L'area di verde ecologico oggetto di cessione sarà mantenuta dai proprietari delle unità immobiliari , compresa la siepe esistente che verrà potata garantendo un dimensionamento consono alle disposizione comunali.

L'obbligo di gestione e manutenzione a carico dei proprietari delle unità immobiliari, da intendersi senza limiti temporali, dovrà essere riportato in tutti gli atti di trasferimento degli immobili.

ALLEGATI:

~~1) — CAPITOLATO TECNICO PER OPERE DI URBANIZZAZIONE (OMISSIS)~~

~~2) — ELENCO PREZZI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE (OMISSIS)~~