

SCHEMA DI CONVENZIONE

REGOLANTE I RAPPORTI TRA IL COMUNE DI CORTEMAGGIORE E IL SOGGETTO ATTUATORE RELATIVO AL RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO PER LA REALIZZAZIONE DI UN AMPLIAMENTO DI UN POLO PRODUTTIVO NEL COMUNE DI CORTEMAGGIORE (PC) IN LOCALITÀ TRE CASE

TRA

il Comune di Cortemaggiore (PC), con sede in Cortemaggiore, Piazza Patrioti n. 8, codice fiscale [...], in persona del Signor [...], [...], nato a [...] il [...], che interviene in rappresentanza del comune predetto, nella sua qualità di Responsabile del settore Urbanistica – Edilizia Privata ed a questo atto espressamente autorizzato con deliberazione consiliare n [...] del [...],, esecutiva ai sensi di legge.

parte di seguito denominata, per brevità, “**il Comune**”

E

i seguenti soggetti:

- 1) [...] nato a [...] il [...] residente in [...] via [...], in qualità di [...] della [...] con sede in [...] P.IVA [...] il quale interviene al presente atto munito dei necessari poteri di rappresentanza ai termini di legge e di statuto;
- 2) [...] nato a [...] il [...] residente in [...] via [...], in qualità di [...] della [...] con sede in [...] P.IVA [...] il quale interviene al presente atto munito dei necessari poteri di rappresentanza ai termini di legge e di statuto;
- 3) [...] nato a [...] il [...] residente in [...] via [...], in qualità di [...] della [...] con sede in [...] P.IVA [...] il quale interviene al presente atto munito dei necessari poteri di rappresentanza ai termini di legge e di statuto;
- 4) [...] nato a [...] il [...] residente in [...] via [...], in qualità di [...] della [...] con sede in [...] P.IVA [...] il quale interviene al presente atto munito dei necessari poteri di rappresentanza ai termini di legge e di statuto;
- 5) [...] nato a [...] il [...] residente in [...] via [...], in qualità di [...] della [...] con sede in [...] P.IVA [...] il quale interviene al presente atto munito dei necessari poteri di rappresentanza ai termini di legge e di statuto;

parti di seguito denominate, per brevità, congiuntamente “**Soggetto Attuatore**”.

PREMESSO CHE

- il Comune di Cortemaggiore è dotato di Piano Regolatore Generale (di seguito "PRG") redatto ai sensi della L.R. 47/78, Variante Generale adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 01/07/2000 e approvata con provvedimento della Giunta Provinciale n. 296 del 25/07/2001, successivamente oggetto di Varianti Ordinarie approvate con atti della Giunta Provinciale n. 279 del 09/06/2004; n. 377 del 29/09/2004 e n. 14 del 12/01/2006;
- nel Comune di Cortemaggiore il Soggetto Attuatore è proprietario dell'area costituita dai terreni meglio identificati all'art. 1 della presente Convenzione (di seguito anche "Area"), situati nel comparto sud-ovest del Comune nei pressi della zona industriale, di superficie complessiva pari a circa a 130.145 mq, quasi totalmente ineditata;
- il vigente PRG, anche a seguito di variante puntuale approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 11/04/2022, tipizza l'Area tra le "ZONE PRODUTTIVE AD INTERVENTI MISTI";
- all'interno dell'Area sono altresì presenti n. 2 zone destinate a "verde privato" e a "parcheggio" nonché una "zona destinata alla viabilità" (rappresentativa del primo tronco di tangenziale);
- per le suddette zone l'art. 90.08 delle vigenti NTA del PRG prevede, quale modalità d'intervento, *"l'intervento preventivo di iniziativa privata riferito all'intero comparto come delimitato nella tavole di piano"* ed ammette le seguenti destinazioni d'uso: usi produttivi (U3.1\CuM); depositi e magazzini, attività tecnico distributive (U3.2\CuM); artigianato di servizio (U2.7\CuB); attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo (U2.8\CuA); terziario di servizio e o diffuso (U2.5 \CuB); funzione alberghiera e turistica (U5);
- il Soggetto Attuatore è interessato alla realizzazione e gestione, sull'Area in oggetto, di un insediamento con funzione di depositi e magazzini e attività tecnico distributive (U3.2\CuM);
- la L.R. 24/2017 e s.m.i. ha definito le modalità di attuazione delle previsioni residue degli strumenti urbanistici comunali durante il periodo transitorio definito dalla stessa;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 del 26/11/2021 "delibera di indirizzi ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/2017 per la definizione della parte delle previsioni urbanistiche per le quali consentire immediata attuazione attraverso la stipula di accordi operativi ovvero il rilascio di permessi di costruire convenzionati" ha incluso l'Area in oggetto tra quelle meritevoli di essere "immediatamente attuate" mediante la stipula di accordi operativi ovvero il rilascio di permessi di costruire convenzionati;
- il Soggetto Attuatore, come precedentemente definito, ha presentato in data 30/12/2021 una richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato estesa a tutto il perimetro dell'Area

- di intervento e finalizzato all'urbanizzazione della stessa;
- la documentazione presentata è stata integrata, su richiesta dell'Ente, in data [...]
 - al termine dell'istruttoria il suddetto progetto è stato approvato con [...] in data [...];
 - la legge regionale urbanistica 24/2017 prevede la stipula della presente convenzione per disciplinare i rapporti derivanti dall'attuazione dei predetti interventi;

TUTTO CIÒ PREMESSO SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 LEGITTIMAZIONE E AMBITO DI INTERVENTO

Il Soggetto Attuatore è proprietario dell'Area individuata catastalmente come segue:

- Foglio 42 - Mapp.li 1985, 1986, 1988, 1989, 263;
- Foglio 45 - Mapp.li 65, 66, 68, 69, 71, 72, 74, 75, 11, 21

per una superficie catastale e reale pari a 130.145 mq.

ART. 2 DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

1. La presente Convenzione ha ad oggetto la disciplina degli interventi necessari ai fini dell'organica trasformazione urbanistico-edilizia delle aree individuate all'art. 1.
2. In particolare, il progetto approvato e regolato dal presente atto prevede la realizzazione di un insediamento con funzione depositi e magazzini e attività tecnico distributive, per una capacità edificatoria massima pari a 52.058 mq di Su (uso 3.2\CuM "Depositi e magazzini, attività tecnico distributive, commercio all'ingrosso" da NTA di PRG).

Il progetto approvato prevede i seguenti indici urbanistici e di zonizzazione interna del comparto:

1. Superficie Territoriale (St)	= mq	130.145
2. Superficie Lorda Utile (Uso 3.2\CuM)	= mq	52.058
3. Superficie Fondiaria (Uso 3.2\CuM)	= mq	96.305
4. Urbanizzazione primaria – Parcheggi Pubblico	= mq	12.500
5. Urbanizzazione primaria – Tangenziale ovest (primo tratto)	= mq	8.325
6. Urbanizzazione Secondaria – Verde pubblico attrezzato	= mq	13.015

La superficie utile lorda massima realizzabile definita al punto 2 è vincolante.

Le superfici delle aree di cessione per verde, parcheggio e strade pubbliche di cui ai commi precedenti sono vincolanti (fatti salvi lievi aggiustamenti in sede di frazionamento catastale da presentarsi da parte del Soggetto Attuatore in sede di richiesta di collaudo delle opere di urbanizzazione).

3. Il Soggetto Attuatore si impegna a dare esecuzione agli interventi indicati al comma 2, secondo gli elaborati approvati con la succitata delibera [...]. n° [...] del [...], assumendo tutti

gli impegni ed obblighi previsti dalla presente Convenzione, per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo.

4. Gli interventi prevedono altresì la realizzazione di spazi per parcheggi privati – secondo le quantità minime indicate dall'art. 41 sexies della legge 17.8.1942, n. 1150 e dalle NTA del vigente PRG – computati in forma distinta rispetto agli spazi per parcheggi conteggiati nello standard urbanistico.

ART. 3 CESSIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

1. Con la presente Convenzione il Soggetto Attuatore si impegna a cedere gratuitamente al Comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, aree per una superficie complessiva di mq. 33.840 come individuate negli elaborati di progetto e nei successivi frazionamenti catastali, ed in particolare:
 - a. aree della superficie di mq. 20.825 circa per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (U1);
 - b. aree della superficie di mq. 13.015 circa per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria (U2).
2. Il Comune, con la presente Convenzione, dà atto che la cessione delle aree di cui al precedente comma 1 per mq. 33.840, garantisce completamente le dotazioni territoriali dovute ai sensi delle vigenti norme comunali per l'intervento in oggetto (come da elab. 1.3.2.). Tali aree verranno cedute e consegnate al Comune in seguito alla realizzazione delle relative opere di urbanizzazione e loro collaudo, secondo le modalità di cui al successivo art. 8.
3. La consegna delle aree individuate al precedente comma avverrà, con apposito verbale sottoscritto dalle parti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1140 del Codice civile.
4. Dette aree verranno trasferite libere da persone, cose e animali, da affittanze, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni, da usufrutti e usi, da servitù apparenti e non apparenti e da oneri di imposta;
5. Il Soggetto Attuatore dichiara che non sussistono cause pendenti in ordine alla titolarità del diritto di proprietà in capo a sé sulle aree di ragione privata interessate dalla Convenzione e che le suddette aree non sono oggetto di occupazione abusiva (ossia in assenza di un valido titolo giuridico) da parte di terzi.

ART. 4 TERMINE DI VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha una validità di anni 10 (dieci) a decorrere dalla data di stipula.

ART. 5 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE E CONTRIBUTO STRAORDINARIO

1. In ottemperanza alle disposizioni della DAL 186/2018, recepita con Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 27/11/2019, il progetto prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione in progetto a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria. L'importo di tali opere pari ad € 2.047.515,00 (diconsi euro duemilioni quarantasettemila cinquecentoquindici/00) è già stato stimato nel QTE allegato al progetto approvato.
2. L'effettiva spesa sostenuta dal Soggetto Attuatore da portare a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, sarà accertata sulla base di specifica rendicontazione dei costi sostenuti (costo finale dei lavori accompagnato dalle fatture quietanzate). In caso di impresa esecutrice coincidente con il Soggetto Attuatore, dovranno essere documentati i costi di produzione edilizia sostenuti (fatture quietanzate per i lavori non eseguiti direttamente dal Soggetto Attuatore e per l'acquisto materiale, documentazione relativa alla contabilità di cantiere, tipo libro giornale ecc.).
3. In ragione di quanto previsto dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 27/11/2019, che ha recepito la D.A.L. 186/2018, in relazione all'intervento in oggetto non è dovuta la quota relativa al costo di costruzione, in quanto intervento per funzione produttiva.
4. Il Soggetto Attuatore corrisponderà al Comune di Cortemaggiore la restante quota di Contributo di Costruzione quantificata in via preliminare in sede di approvazione del progetto (Oneri di urbanizzazione secondaria, contributi D ed S), in sede di rilascio dei permessi di costruire per gli edifici da realizzare all'interno della superficie fondiaria prevista del progetto (in ragione della Sul realmente realizzata).
5. Il Soggetto Attuatore si impegna a corrispondere al Comune di Cortemaggiore il Contributo Straordinario quantificato in sede di approvazione del progetto, pari ad € 428.076,55 (diconsi euro quattrocentoventottomila settantasei/55), prima del ritiro del permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, che dovrà avvenire entro e non oltre 90 giorni dalla stipula della presente Convenzione. La corresponsione del Contributo Straordinario dovrà avvenire successivamente al giorno 01/01/2024.

ART. 6 OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO

1. Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione:
 1. parcheggi pubblici per auto e mezzi pesanti;
 2. primo tronco tangenziale ovest, per tutta la lunghezza dell'Area;
 3. viabilità interna al comparto compresi i raccordi con la viabilità esistente;
 4. verde pubblico comprensivo della piantumazione;
 5. rete delle fognature acque reflue e meteoriche comprensiva di impianto di trattamento delle acque di prima pioggia;
 6. rete di distribuzione acqua potabile;

7. rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 8. rete distributiva telefonica – predisposizione rete dati;
 9. rete di pubblica illuminazione;
 10. allacciamento di tutti gli impianti alle reti generali secondo le modalità impartite dagli Enti gestori.
2. Il valore complessivo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1 è pari ad € 2.047.515,00 (diconsi euro duemilioni quarantasettemila cinquecentoquindici/00) come da QTE allegato al progetto ed è ammesso a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria come quantificati in via preliminare in sede di approvazione del progetto e pari ad € 424.793,28.
 3. Qualora il valore complessivo delle opere di urbanizzazione risulti inferiore alla quota di contributo afferente agli oneri di urbanizzazione primaria, la differenza di spesa, ad integrale copertura degli oneri stessi, dovrà essere corrisposta e liquidata a favore del Comune. Qualora invece il valore complessivo delle opere di urbanizzazione risulti superiore alla quota di contributo degli oneri di urbanizzazione primaria, la differenza di spesa resterà comunque a carico del Soggetto Attuatore, al fine di garantire la completa e funzionale realizzazione del programma costruttivo.
 4. Le parti si danno reciprocamente atto che il valore definitivo delle opere di urbanizzazione riconosciute a scomputo verrà aggiornato al momento del collaudo delle opere stesse sulla base di specifica rendicontazione dei costi sostenuti, con conseguente obbligo di entrambe le parti di definire gli eventuali conguagli.
 5. Il Soggetto Attuatore si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione nel rispetto della normativa vigente in materia di opere pubbliche, di cui al D.Lgs. n. 36/2023 e s.m.i., ove ritenuta applicabile.
 6. Sono a carico del Soggetto Attuatore: gli oneri tecnici di progettazione definitiva/esecutiva e direzione dei lavori; gli oneri per l'acquisizione dei pareri, nulla osta ed autorizzazioni necessarie alla realizzazione delle opere di cui al precedente comma 1. Sono altresì a carico del Soggetto Attuatore gli oneri per la sicurezza, l'IVA e il collaudo. Ogni onere o costo e responsabilità per la custodia e manutenzione delle opere, fino al rilascio del certificato di collaudo/certificato di regolare esecuzione, resterà a carico del Soggetto Attuatore.
 7. La realizzazione delle opere dovrà rispettare il cronoprogramma di esecuzione, allegato al progetto.
 8. Tutte le opere di urbanizzazione saranno eseguite sotto il controllo dell'Ufficio Tecnico comunale o da tecnico incaricato, degli Enti gestori dei servizi e sulla base del progetto allegato alla richiesta di Permesso di Costruire e saranno eseguite secondo i dettami dei pareri acquisiti.
 9. Tutte le opere saranno eseguite sotto il controllo di apposito Direttore dei lavori/Coordinatore per l'esecuzione in cantiere, anche ai sensi ed effetti del Dlgs 81/08 e s.m., nominato dal Soggetto Attuatore e con oneri posti a carico dello stesso, così come saranno altresì eseguite

secondo le disposizioni preventive impartite dagli Enti istituzionalmente preposti (E-distribuzione, Telecom, Ireti, Provincia, ecc.) e risultanti dagli accordi preliminari, che dovranno essere recepiti nel progetto.

10. Le opere di urbanizzazione, unitamente alle relative aree di proprietà del Soggetto Attuatore ove esse insistono, verranno cedute e consegnate al Comune in seguito alla loro realizzazione e relativo collaudo, secondo le modalità di cui al successivo art. 8.

Dalla cessione sono escluse le opere di cui al precedente comma 1 punto 5 (rete fognature acque meteoriche e relativi impianti), che rimarranno di proprietà del soggetto attuatore, dei successori o degli aventi causa, i quali assumono tutti gli oneri in merito della manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché responsabilità esclusiva per eventuali danni causati a terzi, rimanendo inoltre obbligati a tenere indenne il Comune da ogni azione, molestia o spesa che potesse in qualsiasi tempo e modo e per qualsiasi ragione, essere cagionata dalla mancata funzionalità delle opere e dei sistemi che verranno realizzati.

11. Le opere potranno essere prese in consegna anche anticipatamente al loro collaudo; in tale eventualità si dovrà provvedere alla stesura di un verbale di consegna in contraddittorio, alla presenza del Collaudatore in corso d'opera, dal quale risultino tutte le circostanze rilevabili, ferma restando la responsabilità del Soggetto Attuatore relativa ai vizi occulti.
12. La manutenzione di tutte le aree comprese nel comparto e gli interventi da eseguirsi sulle stesse per mantenerle funzionanti all'uso a cui sono destinate (ad esempio: sfalcio aree verdi, sgombrò neve, manutenzione della viabilità, ecc.) resteranno a cura e spese del Soggetto Attuatore fino al trasferimento di proprietà e consegna al Comune attraverso idoneo verbale, con l'assunzione di ogni responsabilità per fatti derivanti dall'uso delle stesse.
13. Il Soggetto Attuatore si obbliga a provvedere alla gestione e alla manutenzione ordinaria delle aree e delle opere di cui al precedente comma 1, punti 1, 3, 4 per un periodo di 10 (dieci) anni (rinnovabili in accordo tra le parti) decorrenti dalla data del collaudo definitivo delle stesse.
14. Il Soggetto Attuatore si obbliga a provvedere alla gestione e alla manutenzione straordinaria delle aree e delle opere di cui al precedente comma 1 punto 4 per un periodo di 10 (dieci) anni (rinnovabili in accordo tra le parti) decorrenti dalla data del collaudo definitivo delle stesse.

ART. 7 TEMPI DI ATTUAZIONE

1. Le opere oggetto della presente Convenzione dovranno essere completate entro il termine massimo di 10 anni decorrente dalla data di stipula del presente atto.
2. Entro 90 giorni dalla stipula della presente Convenzione, dovrà essere ritirato il Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, previa corresponsione al Comune di Cortemaggiore del Contributo Straordinario di cui al precedente art. 5 comma 5.
3. Il rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione degli edifici privati potrà avvenire

solamente dopo:

- a) la stipula della presente Convenzione;
 - b) il ritiro del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione e l'avvio dei lavori per la loro realizzazione;
 - c) la consegna al Comune di planimetria riportante il picchettamento dei confini dell'intero comparto e dei lotti interni dell'eventuale singolo stralcio funzionale.
4. L'attuazione degli interventi, privati e pubblici, è regolata dal cronoprogramma allegato al progetto e potrà avvenire anche per distinti stralci funzionali da concordare con l'Amministrazione. Anche in questo caso, sarà possibile rilasciare distinti titoli edilizi per ciascuno stralcio funzionale.
 5. L'inizio dei lavori relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire entro un anno dalla data di ritiro del Permesso di Costruire relativo all'intero comparto ovvero entro un anno dalla data di ritiro del Permesso di Costruire del singolo stralcio funzionale; la fine dei lavori dovrà avvenire entro tre anni dalla data effettiva di inizio dell'esecuzione degli stessi, fatta salva la possibilità di richiedere ed ottenere dall'Amministrazione il rilascio di proroghe.
 6. Nel caso l'intervento venisse suddiviso per stralci funzionali con rilascio di distinti titoli edilizi, resta salva la possibilità per il Soggetto Attuatore, previa comunicazione motivata all'Amministrazione, di apportare modifiche al cronoprogramma e all'ordine di esecuzione degli stralci funzionali, in considerazione di sopravvenute esigenze tecniche o economiche del Soggetto Attuatore. In tal caso, le tempistiche di attuazione dei restanti stralci funzionali non ancora ultimati saranno adeguate di conseguenza, individuando i nuovi termini di inizio e fine lavori, per ciascuno di essi. Resta inteso che l'esecuzione delle opere private dovrà comunque essere coordinata con l'esecuzione delle opere pubbliche ad esse funzionali.
 7. La presentazione della prima Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità relativa agli interventi privati è subordinata al completamento delle principali reti tecnologiche a servizio della relativa area, certificata dagli Enti gestori dei sottoservizi, nonché delle opere che garantiscano un'adeguata accessibilità veicolare e pedonale ai lotti (al netto degli strati finali di finitura delle strade e marciapiedi).

ART. 8 COLLAUDI E PRESA IN CARICO DELLE AREE E OPERE OGGETTO DI CESSIONE

1. Le spese del collaudo delle opere di urbanizzazione ed ogni onere derivante dallo stesso sono a carico del Soggetto Attuatore.
2. Il Comune si riserva di individuare il tecnico interno o esterno all'Amministrazione Comunale che effettuerà il collaudo sempre a spese del Soggetto Attuatore.
3. Il controllo comunale e degli Enti preposti alla gestione delle reti sull'esecuzione delle suddette opere di urbanizzazione, avverrà con le seguenti modalità:
 - mediante sorveglianza in corso d'opera;

- mediante controllo delle opere per un periodo di mesi 2 a decorrere dal completamento dei lavori, al fine di accertare il soddisfacente funzionamento delle opere stesse.
4. Le opere ed i manufatti saranno soggetti ad eventuale collaudo parziale in corso d'opera ed a collaudo definitivo.
 5. Relativamente alle reti idriche e fognarie il Soggetto Attuatore si impegna a chiedere il collaudo all'Ente gestore non appena ultimate le opere e darne comunicazione al Comune. Resta inteso che qualora gli Enti gestori provvedessero preliminarmente ed autonomamente al collaudo degli impianti o delle reti di competenza, i relativi certificati dovranno essere necessariamente recepiti in fase di collaudo finale.
 6. Il collaudo dovrà essere richiesto all'Amministrazione Comunale e andrà corredato dalle planimetrie ed esecutivi delle opere di urbanizzazione e servizi canalizzati aggiornati e riportanti le eventuali varianti autorizzate in corso d'opera, le certificazioni di legge ed eventuali documenti da valutare con l'ufficio preposto.
 7. Il certificato di collaudo definitivo dovrà essere emesso entro sei mesi dalla richiesta da parte del Soggetto Attuatore.
 8. Le aree cedute ai sensi dell'art. 3, le opere e le attrezzature realizzate ai sensi dell'art. 6, saranno consegnate dal Soggetto Attuatore al Comune entro 30 giorni dall'avvenuto rilascio del certificato di collaudo/regolare esecuzione, con presa in carico e sottoscrizione del relativo verbale da redigersi in contraddittorio tra le parti.

ART. 9 MODIFICHE ALL'INTERVENTO

1. L'impostazione planivolumetrica degli interventi pubblici previsti negli elaborati del progetto approvato è da ritenersi vincolante per quanto concerne le sedi viarie veicolari pubbliche, l'ubicazione di strade, parcheggi pubblici e verde pubblico.
2. Le dimensioni, le superfici, il numero e le posizioni degli interventi privati così come i tracciati delle strade private previste potranno essere modificati, nel rispetto di quanto contenuto negli elaborati di progetto (in particolare, elab. 1.3.1. e 1.3.3.), previo rilascio di idoneo titolo edilizio e senza la necessità di integrare o modificare la presente Convenzione.
3. Nel caso di varianti al progetto edilizio privato che comportino un adeguamento del contributo di costruzione, l'importo a conguaglio sarà determinato in sede di dichiarazione di fine lavori.

ART. 10 GARANZIE

1. A garanzia degli obblighi assunti con il presente atto, il Soggetto Attuatore presenta, alla stipula della presente Convenzione, la seguente fideiussione (o polizza fideiussoria) rilasciata da primario istituto di credito o primaria compagnia di assicurazione: fideiussione/polizza n. [...], rilasciata da [...] per un importo corrispondente al totale del quadro economico relativo

alla realizzazione delle opere di urbanizzazione come definite nel quadro economico allegato al progetto delle opere da realizzare (elab. 1.3.12) pari a € 2.047.515,00 (diconsi euro duemilioni quarantasettemila cinquecentoquindici/00).

Tale garanzia dovrà prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione all'entità delle inadempienze verificatesi.

La garanzia dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a prima e semplice richiesta scritta da parte del Comune, con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con espressa esclusione del beneficio di preventiva escussione di cui al 2° comma dell'articolo 1944 Codice Civile e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'art. 1957 Codice Civile.

2. L'importo oggetto della garanzia fideiussoria afferente alle opere di urbanizzazione potrà essere proporzionalmente ridotto in relazione agli stati di avanzamento delle opere, redatti dalla direzione lavori e approvati, entro trenta giorni, dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale, previo parere favorevole del collaudatore in corso d'opera, qualora incaricato dal Comune. Lo svincolo totale delle garanzie sarà disposto, con analoghe modalità, a seguito del rilascio del certificato di collaudo definitivo/regolare esecuzione, di tutte le opere di urbanizzazione a carico del Soggetto Attuatore e/o suoi aventi causa.
3. In coerenza con quanto previsto dall'art. 117 del D. Lgs. 36/2023 il Soggetto Attuatore deve richiedere all'esecutore dei lavori una polizza assicurativa che tenga indenne il medesimo e il Comune:
 - a) da tutti i rischi di esecuzione da qualsiasi causa determinati, coprendo i danni subiti da entrambi a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatesi nel corso dell'esecuzione dei lavori;
 - b) contro la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori.
4. La polizza prestata dall'esecutore dei lavori deve coprire anche i danni causati dalle eventuali imprese subappaltatrici o subfornitrici. La copertura assicurativa decorre dalla data di consegna dei lavori e cessa alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio, o comunque decorsi 12 mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato. Il Soggetto Attuatore consegna al Comune una copia della polizza assicurativa, ricevuta dall'esecutore dei lavori, alla presentazione della dichiarazione di inizio lavori.
5. In caso di violazione degli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore con la presente Convenzione, il Comune potrà liberamente escutere le garanzie prestate, con esclusione della preventiva escussione del debitore principale, previa diffida all'esatto adempimento, da notificarsi e trasmettersi con comunicazione PEC con indicato un termine di trenta giorni per l'adempimento decorrente dalla data di ricezione della comunicazione medesima. Decorso tale termine, il Comune potrà effettuare la rivalsa diretta nei confronti degli enti che hanno rilasciato le garanzie i quali, in deroga all'art. 1945 del Codice Civile, non potranno opporre alcuna eccezione che dovesse spettare al Soggetto Attuatore (c.d. clausola "a prima richiesta

e senza eccezioni”) ed inoltre non potranno avvalersi delle eccezioni di cui all’art. 1957 Codice Civile. In caso di inutile decorso del suddetto termine, il Comune procederà al recupero coattivo delle somme secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

ART. 11 TRASFERIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. In caso di alienazione totale o parziale delle aree di cui alla presente Convenzione, le obbligazioni assunte dal Soggetto Attuatore con la presente Convenzione dovranno essere trasferite in capo al soggetto acquirente. Il Soggetto Attuatore rimane comunque solidalmente obbligato nei confronti del Comune per l’esatto e completo adempimento delle obbligazioni medesime, fino a quando il soggetto acquirente non avrà a sua volta presentato, a suo nome, le garanzie previste dalla presente Convenzione.
2. Negli atti contrattuali di cessione/trasferimento delle aree, dovrà essere inserita apposita clausola con cui si convenga espressamente il trasferimento e l’assunzione in capo agli aventi causa delle obbligazioni tutte derivanti dalla presente Convenzione, nonché l’obbligo dei soggetti acquirenti di comunicare al Comune il subentro e di chiedere la voltura dei titoli edilizi. I soggetti acquirenti sono tenuti a dare comunicazione PEC al Comune entro 15 giorni dalla alienazione delle aree.

ART. 12 SPESE ED ONERI

1. Ai sensi dell’art. 28, comma 5, L. 1150/42 e successive modifiche ed integrazioni, la presente Convenzione sarà trascritta nei registri immobiliari affinché le obbligazioni ivi assunte dalle parti siano conoscibili da ogni terzo interessato.
2. A tale scopo il Soggetto Attuatore autorizza il Conservatore dei Registri Immobiliari a trascrivere il presente atto, esonerandolo da ogni responsabilità al riguardo.
3. Tutte le spese relative e conseguenti alla stipula della presente Convenzione, ivi comprese quelle concernenti la trascrizione di cui sopra, sono assunte a proprio carico dal Soggetto Attuatore, che si riserva di richiedere ogni più opportuna agevolazione fiscale.

ART. 13 LEGGE APPLICABILE E FORO COMPETENTE

La presente Convenzione è redatta e disciplinata ai sensi della Legge italiana ed in particolare dalle specifiche normative di settore. Per ogni controversia che dovesse insorgere sulla sua interpretazione, esecuzione, validità ed efficacia, nonché sul rispetto delle clausole e condizioni ivi previste, sarà esclusivamente competente, ove non si sia definita la vertenza in via amministrativa, il Foro di Bologna.

ART. 14 CLAUSOLA DI RINVIO

Per quanto non contemplato nella presente Convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché agli strumenti urbanistici vigenti nel Comune di Cortemaggiore.

ART. 15 CLAUSOLA RISOLUTIVA

Al fine della prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune acquisisce l'informazione antimafia di cui all'articolo 84, comma 3, del decreto legislativo n. 159 del 2011 con riferimento al Soggetto Attuatore che ha richiesto il rilascio del permesso di costruire convenzionato regolato dalla presente convenzione. In caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procede alla immediata risoluzione della Convenzione.