

Rep. N. 33529

Racc. N. 3406-----

-----CONVENZIONE URBANISTICA-----

tra il COMUNE DI CENTO e la Ditta proprietaria ai sensi del---
l'art.8 della Legge 6 agosto 1967 n.765, art.28 Legge Urba---
nistica 1150/42 e dell'art.25---della---Legge---Regionale--
n.47/1978 modificata ed integrata dalla Legge Regionale--
n.23/1980 per l'attuazione del Piano Particolareggiato di i---
niziativa privata per la lottizzazione delle aree site in--
Cento Capoluogo - via Giovannina, via Rigone e via Bologna.---

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

L'anno millenovecentonovantasette, questo giorno di venerdì--
ventotto novembre-----

-----28 novembre 1997-----

In Cento, nel mio studio in Corso Guercino, 26.-----

Avanti a me Dottor Giuseppe Giorgi, Notaio con sede in Cen---
to, iscritto nel Collegio Notarile di Ferrara, sono presenti--
i signori:-----

il COMUNE DI CENTO (provincia di Ferrara), con sede in Cento--

(FE) Via Provenzali cn. 15, C.F.: 81000520387 in persona--

dell' Ing. GIULIO TERZI nato a Bologna il 25 Novembre 1937,--

dirigente, domiciliato per la carica in Cento, via Provenza---

li cn.15, che interviene nel presente atto quale dirigente--

di ruolo del Settore Lavori Pubblici e Urbanistica, compa---

rente nel presente atto in nome e per conto del Comune ai--

sensi dell'articolo 55 dello statuto del Comune di Cento;-----

REGISTRATO

a CENTO

il 18-12-1997

al num. 603

Serie 1

riscosse 260.000

di cui L. /

per INVIM.

IL DIRETTORE REGG.

F.TO ILL.LE

FAVA dott. GIANNI nato a Cento (FE) il 22 novembre 1942, industriale, domiciliato per la carica presso la sede della società di cui infra, il quale interviene nella sua qualifica di amministratore e quindi legale rappresentante della società:-----

IMMOBILIARE RIGONE S.p.A. con sede in Cento (FE), via IV Novembre n. 27, Codice Fiscale: 00178790382 capitale sociale lire 900.240.000 iscritta al n. 2463 del Registro Imprese di Ferrara (Tribunale di Ferrara) in forza dei poteri conferitigli dallo Statuto sociale vigente e dalla procura a lui rilasciata dagli altri amministratori, ai sensi dell'art.11 dello Statuto, procura speciale che per atto di me notaio in data odierna numero di repertorio n. 33509, in originale si allega al presente atto sotto la lettera A), omessane la lettura per concorde ed espressa rinuncia fattane dai componenti.-----

Detti componenti, della cui identità personale io notaio sono certo, rinunciano d'accordo tra di loro e con il mio consenso all'assistenza dei testimoni per questo atto, a mezzo del quale convengono e stipulano quanto segue:-----

Premesso:-----

- che la società IMMOBILIARE RIGONE S.p.A. che verrà in seguito indicata nel testo della presente convenzione come "ditta lottizzante" è proprietaria dell'area situata in Cento ricompresa fra le vie Giovannina, Rigone e Bologna, di---

stinta al N.C.T. del Comune di Cento alla partita n.5713:-----

Foglio 49 mappale 325 di Ha 1 are 34 centiare 64 - R.D.L.--

321.453 - R.A.L. 141.372-----

Foglio 49 mappale 428 di Ha 1 are 49 centiare 00 - R.D.L.--

355.737 - R.A.L. 156.450-----

Foglio 49 mappale 749 di Ha 1 are 35 centiare 67 - R.D.L.--

323.912 - R.A.L. 142.453-----

Foglio 49 mappale 1154 di centiare 30 - R.D.L. 716 - R.A.L.--

315-----

Foglio 49 mappale 1156 di are 05 centiare 40 - R.D.L. 12.892--

- R.A.L. 5.670-----

Foglio 49 - mappale 1195 di are 44 centiare 65 - R.D.L.--

106.601 - R.A.L. 46.882;-----

Foglio 49 - mappale 1299 di are 94 centiare 03 - R.D.L.--

224.496 - R.A.L. 98.731;-----

N.C.T. del Comune di Cento alla partita n.24000:-----

Foglio 49 mappale 1163 di are 02 centiare 20 - senza reddi---

to;-----

- che in data 4 luglio 1995 la Ditta lottizzante ha presen---

tato all'Ufficio tecnico del Comune di Cento, Ripartizione--

Urbanistica, la domanda annotata al n.10852 di protocollo--

volta ad ottenere l'autorizzazione a lottizzare i terreni--

predetti;-----

- visto l'articolo 8 della Legge 6 agosto 1967 n.765 che ha--

parzialmente sostituito l'art.28 della Legge Urbanistica 17--



agosto 1942 n.1150 il quale al comma 5° subordina l'autorizzazione a lottizzare alla stipula di una apposita convenzione.-----

Tutto ciò premesso-----

-----si conviene e stipula quanto segue-----

1. Per la realizzazione della lottizzazione predetta la dit---
ta lottizzante si obbliga per sè, eredi, successori ed aven---
ti causa a qualsiasi titolo, anche particolare:-----

1) Per il regolare svolgimento delle pratiche di piano e--
realizzazione dello stesso vengono considerate come parte--
dello stesso le aree di proprietà della provincia e del co---
mune, non considerate come possibilità edificatoria di S.U.--
ma unite per uniformità di progetto e di utilizzo. Inoltre--
viene ridotto di 7.000 (settemila) mq. il potenziale edifi---
cabile del lotto, che viene portato da 39.000 (trentanovemi---
la) a 32.000 (trentaduemila) mq. di S.U.-----

2. a cedere a titolo gratuito al COMUNE DI CENTO l'area di--
superficie di mq.56.052 (cinquantaseimilacinquantadue) (sal---
vo verifica in sede di frazionamento) inerenti alla lottiz---
zazione necessaria per le opere pubbliche di urbanizzazione--
primaria per mq. 31.245 (trentunmiladuecentoquarantacinque)--
di cui mq. 17.606 (diciassettemilaseicentosei) per area ver---
de e mq.13.639 (tredicimilaseicentotrentanove) per parcheg---
gi, strade e marciapiedi meno 815 (ottocentoquindici) mq. di--
superficie a porticato, quale onere di urbanizzazione secon---

daria; (salvo verifica in sede di frazionamento).-----

L'area destinata a verde sistemata ed attrezzata come da--
preventivo approvato, deve essere ceduta al Comune a cura e--
spese dei lottizzanti, fatto salvo l'esecuzione delle parti--
di speciale pregio architettonico quali il laghetto, l'even--
tuale anfiteatro ed i bagni pubblici.-----

3. a cedere, inoltre, a titolo gratuito al Comune di Cento--
le aree necessarie per la realizzazione delle strade interne--
di lottizzazione.-----

4. ad assumere a proprio carico i seguenti oneri relativi--
alle opere di urbanizzazione primaria inerenti alla lottiz--
zazione:-----

A - le strade interne verranno costruite a cura e spese del--
la ditta lottizzante, con regolare massicciata e sovrastante--
bitumatura, complete di fognature, marciapiedi sopraelevati,--
asfaltati, bordati con appositi manufatti in cemento vibra--
to, secondo il progetto che dovrà essere presentato ed ap--
provato dall'Ufficio tecnico del Comune.-----

I servizi tecnologici essenziali di acqua, fognature, luce--
ed illuminazione pubblica dovranno essere installati a cura--
e spese della ditta lottizzante.-----

I materiali e gli apparecchi illuminanti, nonchè il progetto--
dell'impianto di illuminazione dovranno essere preventiva--
mente approvati dall'Ufficio Tecnico Comunale.-----

Il Comune di Cento si assumerà la spesa di allacciamento al--



la rete della pubblica illuminazione dell'impianto di cui--
sopra (dopo che questo sarà stato collaudato) e il relativo--
canone dei consumi.-----

Tutte le zone destinate a parcheggi della lottizzazione do---
vranno essere attrezzate a tale scopo a cura e spese del--
lottizzante.-----

B - Sulle aree libere non saranno consentite costruzioni ac---
cessorie o tipo accessorie, solo per le autorimesse e bagni--
pubblici saranno accettate costruzioni accessorie negli spa---
zi interni fra le costruzioni, purchè esse siano completa---
mente intonate al resto delle costruzioni.-----

C - I condotti di fognature dovranno essere del tipo misto--
(acque meteoriche più acque nere) con immissione in un con---
dotto principale da collocarsi lungo la strada principale--
del complesso edilizio.-----

Detto condotto principale, dovrà sfociare nel collettore di--
fognatura di via Giovannina, previa posa di idonei pozzetti.--

La rete interna dovrà comprendere pozzetti d'ispezione e di--
raccolta delle acque stradali e ciascun edificio dovrà esse---
re dotato di adeguate fosse settico-biologiche secondo det---
tagliate disposizioni che saranno impartite dall'Ufficio--
tecnico comunale, dopo l'approvazione del piano di lottizza---
zione; la ditta lottizzante dovrà presentare all'Ufficio--
tecnico del Comune un progetto di costruzione delle strade e--
fognature, per le quali, verrà rilasciata regolare autoriz---

zazione.-----

Le opere previste alle lettere A - B - C - dovranno essere--
costruite a cura e spese dei lottizzanti, che si impegnano--
comunque a realizzarle per la relativa quota parte, prima e--
contemporaneamente all'esecuzione delle singole opere che--
saranno oggetto di concessione edilizia nell'ambito dei sin--
goli lotti. Tutte le opere predette dovranno risultare da u--
no o più progetti a firma di tecnici idonei per competenza--
professionale.-----

Detti progetti dovranno riportare l'approvazione in linea--
tecnica da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale nonchè della--
Commissione Edilizia.-----

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria potranno--
avvenire solo a concessione edilizia ottenuta e comunque--
sotto la sorveglianza del predetto Ufficio Tecnico Comunale,--
il quale effettuerà entro 60 (sessanta) giorni il collaudo--
delle opere medesime. A collaudo avvenuto il Comune s'impe--
gna nei 60 (sessanta) giorni successivi a prendere in conse--
gna le opere di urbanizzazione primaria.-----

Le spese di collaudo secondo le tariffe professionali in vi--
gore saranno a carico della Ditta lottizzante.-----

L'esecuzione graduale delle opere di urbanizzazione primaria--
dovrà in ogni caso avvenire in modo che risultino assicurati--
agli edifici costruiti i servizi indispensabili (strade, fo--
gnature, luce, acqua, energia elettrica, gas).-----



L'esecuzione delle opere di cui sopra dovrà avvenire entro e non oltre dieci anni dalla data della stipulazione della presente convenzione, e cioè entro e non oltre il 28 (ventotto) novembre 2007 (duemilasette).-----

5. Alla cessione a titolo gratuito delle opere di urbanizzazione primaria, con le modalità di seguito indicate: per esigenze di carattere collettivo il Comune s'impegna entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dal collaudo di prendere la proprietà, e la controparte promette irrevocabilmente di cedere a titolo gratuito le precitate opere di urbanizzazione primaria (strade, impianti e servizi).-----

Il passaggio in proprietà delle strade, degli impianti e dei servizi trasferirà a carico del Comune anche gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria: fino a quando ciò non sia avvenuto, il lottizzante si obbliga ad assicurare a proprie cura e spese la manutenzione sia ordinaria che straordinaria degli impianti e servizi di cui sopra.-----

6. Ad assumere a proprio carico, in quota parte, l'onere relativo alla urbanizzazione secondaria ammontante a complessive lire 1.939.328.000 (unmiliardonovecentotrentanovemilioni-trecentoventottomila).-----

L'importo di cui sopra risulta determinato come segue:-----
mq.32.000 (trentaduemila) di S.U.x L.60.604 (sessantamila-seicentoquattro)/mq = 1.939.328.000 (unmiliardonovecentotrentanovemilionitrecentoventottomila).-----

La superficie utile complessiva di progetto (S.U. = 32.000 (--- trentaduemila) mq. è stata determinata in funzione della su---
perficie territoriale totale S.T. = 56.589 (cinquantaseimi---
lacinquecentoottantanove) mq. e diminuita di 537 (cinquecen---
totrentasette) mq.) secondo le prescrizioni del vigente---
P.R.G., assumendo un indice di utilizzazione territoriale di---
progetto: U.T. = 0,57 (zero virgola cinquantasette).-----

Tale importo sarà integrato secondo le nuove tariffe degli---
oneri di urbanizzazione in vigore all'atto della richiesta---
delle varie concessioni.-----

Si precisa che la quota degli oneri di urbanizzazione secon---
daria verrà versata al momento del rilascio delle singole---
concessioni edilizie.-----

7 - A prestare la cauzione prevista dalla legge, con le se---
guenti modalità e nella misura del 20% (venti per cento) del---
le spese di urbanizzazione che ammontano a lire 956.240.000---
(novecentocinquantaseimilioniduecentoquarantamila).-----

A garanzia degli obblighi assunti con la presente convenzio---
ne, la ditta lottizzante presta la seguente garanzia finan---
ziaria: fideiussione bancaria con validità decennale per---
l'importo di lire 191.248.000 (centonovantunmilioniduecento---
quarantottomila); che la ditta lottizzante s'impegna a con---
segnare presso l'Ufficio Tecnico del Comune entro e non ol---
tre il 5 dicembre prossimo venturo.-----

Per l'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui al---

la presente convenzione, la ditta lottizzante autorizza il--
Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più imme---
diato e più ampio; rinuncia inoltre espressamente a qualsia---
si opposizione giudiziale e stragiudiziale ed esonera da o---
gni responsabilità a qualsiasi titolo per i prelievi che su---
detta cauzione il Comune effettuerà in caso di inadempimen---
to.-----

Il lottizzante dichiara inoltre di assoggettarsi alle se---
guenti norme.-----

8 - CONCESSIONE EDILIZIA - La ditta lottizzante si dichiara--
al corrente dell'obbligo di ottenere regolare concessione e---
dilizia per ogni singola opera da realizzare nell'ambito--
della lottizzazione; detto obbligo riguarda soltanto la co---
struzione di edifici, ma anche, secondo il vigente regola---
mento edilizio del Comune, la posa in opera di recinzioni di--
vario genere, di costruzioni accessorie prefabbricate, di--
verande, tettoie, vetrine, targhe ecc.-----

Sono escluse le opere provvidenziali di cantiere.-----

Anche l'inosservanza di tale obbligo, pertanto costituirà i---
nadempienza della presente convenzione con tutte le conse---
guenze relative.-----

9 - DEROGHE ALLA CONVENZIONE E MODIFICAZIONI AL PIANO DI--
LOTTIZZAZIONE - L'Amministrazione Comunale si riserva di--
consentire a proprio insindacabile giudizio su istanza del---
l'interessato modificazioni al piano di lottizzazione che--

non ne alterino le caratteristiche generali.-----

10 - ESECUZIONE DIRETTA DELLE OPERE DI LOTTIZZAZIONE - Il--

Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente alla--

esecuzione delle opere di lottizzazione a carico dell'ina---

dempiente ed a spese del medesimo, con preavviso in ogni ca---

so non inferiore a 90 (novanta) giorni, da comunicarsi me---

diate lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. La ri---

valsa avverrà in conformità alle norme di legge.-----

11 - ALIENAZIONE DELLE AREE LOTTIZZATE - Nel caso che la--

Ditta lottizzante alieni le opere lottizzate, essa si impe---

gna fin d'ora a rendere esplicitamente edotti gli acquirenti--

degli oneri assunti nei riguardi del Comune non ancora sod---

disfatti alla data dell'alienazione. La predetta circostanza--

dovrà risultare dall'atto di vendita, unitamente all'espli---

cito impegno dell'acquirente di subentrare in tutto al lot---

tizzante nell'assunzione degli oneri sopra citati.-----

12 - SPESE - Tutte le opere inerenti e conseguenti alla pre---

sente convenzione saranno a totale carico del lottizzante.-----

13 - RICHIAMO ALLE NORME DI LEGGE E DI REGOLAMENTO - Per--

quanto non espressamente previsto dalla presente convenzione--

si fa esplicito riferimento alle norme di legge e regolamen---

ti vigenti in materia ed in particolare al Regolamento Edi---

lizio del Comune di Cento ed alla Legge Urbanistica 17 ago---

sto 1942 n.1150, modificata dalla Legge 6 agosto 1967 n.765--

e Legge 28 gennaio 1977 n.10.-----

14 - TRASCRIZIONE - Le parti autorizzano il Conservatore dei--
Registri Immobiliari di Ferrara a trascrivere il presente--
atto, affinché siano note ai terzi le obbligazioni qui as--
sunte, con sollievo dello stesso conservatore da ogni re--
sponsabilità al riguardo.-----

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto pubblico--
del quale ho dato lettura ai signori comparenti, i quali da--
me interpellati, lo dichiarano interamente conforme alla lo--
ro volontà, lo approvano e con me lo sottoscrivono.-----

Consta di quattro fogli, scritti a macchina da persona di--
mia fiducia e in parte di pugno da me notaio per pagine in--
tere dodici e della tredicesima fino qui.-----

F.TO GIULIO TERZI-----

F.TO GIANNI FAVA-----

F.TO GIUSEPPE GIORGI notaio-----

-----ALLEGATO "A" AL N.RO 33529/3406-----

Rep. N. 33509-----

-----PROCURA-----

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

L'anno millenovecentonovantasette, questo giorno di venerdì--
ventotto novembre.-----

-----28 novembre 1997-----

In Cento, presso la sede della società in via IV Novembre--
n.27.-----

Davanti a me Dottor Giuseppe Giorgi, Notaio con sede in Cento, iscritto nel Collegio Notarile di Ferrara, sono presenti i signori:-----

FAVA Cav. ENRICO nato a Cento (FE) il 30 novembre 1937 residente ivi in via Ferrarese n. 4, industriale-----

FAVA Ing. LEONARDO, nato a San Giorgio di Piano (BO) il 12 novembre 1943, ivi residente in via Sant'Orsano n. 2, industriale-----

i quali intervengono nel presente atto non in proprio ma quali soci amministratori della società:-----

IMMOBILIARE RIGONE S.p.A. con sede in Cento (FE), via IV Novembre n. 27, Codice Fiscale: 00178790382 capitale sociale lire 900.240.000 (novecentomilioniduecentoquarantamila) iscritta al n. 2463 del Registro Imprese di Ferrara (Tribunale di Ferrara).-----

Detti comparenti, della cui identità personale e qualificazione notaio sono certo, rinunciano d'accordo tra di loro e col mio consenso all'assistenza dei testimoni per questo atto, a mezzo del quale nominano quale procuratore speciale della società, e ciò ai sensi dell'art.11 dello Statuto sociale vigente, il signor Dott. GIANNI FAVA nato a Cento il 22 novembre 1942, ivi residente in via Cilea n. 1, affinché intervenga nell'atto pubblico da stipularsi col Comune di Cento relativamente alla Convenzione del piano particolareggiato di iniziativa privata per la lottizzazione delle aree di

proprietà della società stessa poste in Cento fra le vie--
Giovannina, Rigone e Bologna, distinte al N.C.T. del Comune--
di Cento al Foglio 49 mappali 325 - 428 - 749 - 1154 - 1156--
- 1163 - 1299 - 1195.-----

Pertanto il nominato procuratore è facoltizzato ad interve---
nire, in nome e per conto della società, nel pubblico atto e--
assumere tutti gli obblighi ed oneri, anche pecuniari, non---
chè prestare le garanzie previste dalla Convenzione stessa,--
autorizzare il Conservatore dei Registri Immobiliari compe---
tente alla trascrizione dell'atto, a carico della società ed--
a favore del Comune di Cento, sollevandolo da ogni responsa---
bilità al riguardo.-----

Fare, infine, tutto quanto sarà utile e necessario per il--
pieno espletamento del presente mandato, il tutto con pro---
messa di rate e valido sotto gli obblighi di legge e da e---
saurirsi in un unico contesto.-----

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto pubblico--
del quale ho dato lettura ai signori comparenti, i quali da--
me interpellati, lo dichiarano interamente conforme alla lo---
ro volontà, lo approvano e con me lo sottoscrivono.-----

Consta di un foglio scritto a macchina da persona di mia fi---
ducia e in parte di pugno da me notaio per pagine intere due--
e della terza fino qui.-----

F.TO ENRICO FAVA-----

F.TO LEONARDO FAVA-----

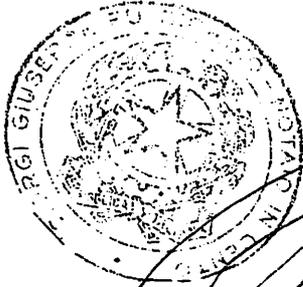
F.TO GIUSEPPE GIORGI notaio-----

=====

E' copia conforme al suo originale, che si rilascia ad uso:---

Comune di Cento

CENTO, li 30.12.1997



[Handwritten signature]