

Accordo ai sensi dell'art 18 della legge regionale 24.03.2000 n 20

a valere tra

Comune di Traversetolo, con sede in Traversetolo (PR) alla Piazza Vittorio Veneto n.30, partita I.V.A. 00220040349, agente in persona del Responsabile dell'Unità Operativa Urbanistica e Ambiente ing. Fabio Garlassi, domiciliato per la carica presso la sede municipale, giusta Deliberazione della Giunta Comunale n. ____ del _____, agli atti del Comune e da aversi qui per integralmente richiamata e trascritta, nel seguito indicato anche come "Comune", da una parte,

e

SAGEM srl _____ con sede in _____ Via ____ P.I. _____ rappresentata dal legale rappresentante sig. _____ nato a _____ il _____ C.F. _____ e residente in via __ a _____, in qualità di proprietario dell'immobile individuato presso il Catasto Terreni del Comune di Traversetolo al Fg. _____ mapp.li _____

EDIM, srl _____ con sede in _____ Via ____ P.I. _____ rappresentata dal legale rappresentante sig. _____ nato a _____ il _____ C.F. _____ e residente in via __ a _____, in qualità di proprietario dell'immobile individuato presso il Catasto Terreni del Comune di Traversetolo al Fg. _____ mapp.li _____

MARTINI Paolo nato a _____ il _____ C.F. _____ e residente in via __ a _____, in qualità di proprietario dell'immobile individuato presso il Catasto Terreni del Comune di Traversetolo al Fg. _____ mapp.li _____

Martini Massimo nato a _____ il _____ C.F. _____ e residente in via __ a _____, in qualità di proprietario dell'immobile individuato presso il Catasto Terreni del Comune di Traversetolo al Fg. _____ mapp.li _____

MUSI Chiara nato a _____ il _____ C.F. _____ e residente in via
__ a _____, in qualità di proprietario dell'immobile individuato presso il
Catasto Terreni del Comune di Traversetolo al Fg. _____ mapp.li _____

MUSI Alberto nato a _____ il _____ C.F. _____ e residente in via
__ a _____, in qualità di proprietario dell'immobile individuato presso il
Catasto Terreni del Comune di Traversetolo al Fg. _____ mapp.li _____

GALVANI _____ nato a _____ il _____ C.F. _____ e
residente in via __ a _____, in qualità di proprietario dell'immobile
individuato presso il Catasto Terreni del Comune di Traversetolo al Fg. _____
mapp.li _____

TOCCHI _____ nato a _____ il _____ C.F. _____ e residente in
via __ a _____, in qualità di proprietario dell'immobile individuato presso
il Catasto Terreni del Comune di Traversetolo al Fg. _____ mapp.li _____

in qualità di proprietari dei terreni classificati nell'ambito ANC8 "Torrazzo
sud" e limitrofa zona APC1,

CONAD spa con sede in _____ Via __ P.I. _____ rappresentata dal
legale rappresentante sig. _____ nato a _____ il _____ C.F.
_____ e residente in via __ a _____, in qualità di operatore interessato
nonché soggetto attuatore degli interventi previsti e pianificati nel presente
atto,

nel seguito denominati "Attuatori",

Premesso che:

- SAGEM srl, EDIM srl, Martina Paolo e Massimo, Musi Chiara e Alberto, Galvani Daniele, Stocchi Renata, sono proprietari dei terreni siti a Traversetolo nelle vicinanze di Via Croce Azzurra e identificati al Nuovo Catasto Terreni al foglio 19 mappali 370, 371, 409 parte, 521, 621, 622, 623, 627, 628, 615, 616, 617, 465 parte, 467, 602, 603, 604, 609, 610, 611 parte per una complessiva consistenza pari a 28.827 mq;

- il vigente Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.32 in data 31/03/2011, classifica detti terreni in massima parte come “ANC.8-Torrazzo Sud” soggetto ad inserimento in P.O.C. e conseguente P.U.A. secondo le norme di cui alla specifica scheda normativa d’ambito ed in minima parte, limitatamente ai mapp.li 370 e 371 come “Aree a verde con funzione ecologica e/o di arredo – DTE” per 900 mq e Ambiti Produttivi Consolidati di rilievo comunale – APC1” per 2.270,40 mq;
- per dette aree le norme urbanistiche prevedono sinteticamente quanto segue:
 - per le aree costituenti il comparto ANC 8 “Torrazzo sud”, massima potenzialità edificatoria consentita pari a 4.624 mq di SU, in forza dell’art.7.1.8 delle Norme di Attuazione del PSC;
 - per le aree limitrofe al comparto ANC 8, catastalmente identificate al Fg.19 mapp.li 370 e 371, di consistenza complessiva pari a 4.684 mq. e classificate nel vigente RUE come segue:
 - per 900 mq “Aree a verde con funzione ecologica e/o di arredo – DTE (art.6.1)” e dunque senza potenzialità edificatoria,
 - per 3.784 mq “Ambiti Produttivi Consolidati di rilievo comunale - APC1 (art.10.2)” aventi dunque una potenzialità edificatoria pari a 2.270,40 mq in forza dell’indice UF= 0,60 mq/mq;
 - capacità edificatoria complessiva del comparto pari pertanto a 6.894,40 mq di SU, che in forza delle vigenti normative di PSC e RUE possono venire realizzate con le seguenti destinazioni d’uso:
 - funzioni commerciali massimo 3.195,20 mq di SU, per 2.270,40 mq relativa alla potenzialità edificatoria delle aree classificate APC1 e per 924,80 mq relativa alla percentuale del 20% prevista in ANC.8,

- funzioni residenziali massimo 1.387,20 mq di SU, relativa alla relativa alla percentuale del 30% prevista in ANC.8,
- funzioni direzionali, produttive per la restante capacità edificatoria pari a 2.312,00 mq di SU relativa all'ambito ANC8,
- progettazione urbanistica da coordinarsi con la viabilità provinciale realizzata (via Croce Azzurra); sobrietà e decoro delle aree e dei fronti degli edifici fronteggianti detta viabilità; valorizzazione dell'asse di viabilità provinciale mediante realizzazione di viali alberati e controviali pedonali-ciclabili;

PREMESSO altresì:

- che l'Amministrazione Comunale, in ottemperanza ai disposti previsti dalla L.R.n.20/2000 "Disciplina generale del territorio", ha:
 - redatto ed approvato il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), con deliberazione di Consiglio Comunale n.32 in data 31/03/2011,
 - redatto ed approvato il Regolamento Urbanistico-Edilizio (R.U.E.), con deliberazione di Consiglio Comunale n.2 in data 29/01/2013,
 - in corso gli adempimenti per la redazione del primo Piano Operativo Comunale (P.O.C.);
- che per selezionare gli ambiti del P.S.C. da includere nel primo P.O.C. l'Amministrazione Comunale:
 - negli anni 2010 e 2012 ha pubblicato un avviso pubblico invitando i proprietari o gli operatori interessati ad avanzare la propria candidatura,
 - con Deliberazione di Giunta Comunale n.87 del 19/06/2012 ha stabilito in linea generale i criteri di priorità con cui sarebbero state esaminate le candidature pervenute,

- che con comunicazione prot.n.14849 del 04/08/2012 i proprietari delle aree sopra menzionate hanno inoltrato istanza di inserimento nel primo P.O.C., dichiarandosi a disposizione per concordare le modalità di attuazione dell'ambito "ANC.8-Torrazzo sud" definito nel vigente P.S.C.;
- che successivamente Comune di Traversetolo ed attuatori sopra menzionati hanno convenuto e concordato le modalità ed i contenuti di attuazione del comparto;

DATO ATTO che:

- l'attuazione del comparto di cui trattasi, costituito dall'ambito ANC.8 e dalle aree limitrofe al comparto stesso, catastalmente identificate al Fg.19 mapp.li 370 e 371, permette:
 - la definitiva sistemazione delle aree derivanti dalla realizzazione della via Croce Azzurra e fino al limite sud delle lottizzazioni attinenti alla zona Torrazzo,
 - la contestuale definitiva sistemazione di aree attinenti le precedenti lottizzazione della zona Torrazzo e non ancor insediate,
 - la valorizzazione dell'asse di viabilità provinciale realizzata (via Croce Azzurra);
 - l'ampliamento ed il consolidamento di una struttura commerciale di tipo alimentare, già presente da anni sul territorio comunale, rendendo in tal modo disponibile una migliore offerta commerciale per la cittadinanza;
 - la realizzazione di un nuovo distributore di carburanti a basso costo, cosiddette "benzine bianche", rendendo in tal modo disponibile una migliore offerta commerciale per la cittadinanza;

- i proprietari delle aree, unitamente all'attuatore CONAD Spa, condividono ed intendono procedere ad attuare gli obiettivi di pianificazione delle aree sulla base delle disposizioni contenute nella specifica scheda di PSC approvato relativa all'ambito "ANC.8-Torrazzo sud" Ambiti di riqualificazione e trasformazione funzionale";
- l'Amministrazione Comunale, nello svolgimento dei propri compiti istituzionali, pone grande attenzione alla qualità ambientale del territorio e ritiene obiettivo di grande importanza la risoluzione delle problematiche ed il perseguimento degli obiettivi sopra menzionati;
- le operazioni di trasformazione urbanistica di cui trattasi risultano possibili in attuazione del PSC, attraverso inserimento delle aree di cui trattasi nel prossimo Piano Operativo Comunale;

CONSIDERATO:

- che la sistemazione delle aree di cui trattasi non implica classificazione di nuovo territorio, in quanto:
 - aree già ricomprese all'interno del territorio urbanizzato (PSC – Carta degli ambiti e delle trasformazioni territoriali);
 - aree marginali tra il limite sud delle lottizzazioni in zona Torrazzo e l'infrastruttura viabilistica provinciale Via Croce Azzurra. Nel PRG previgente dette aree costituivano infatti, con il limitrofo ambito ART.C, un unico e più esteso ambito di espansione; a seguito della previsione della viabilità provinciale, tale ambito è stato poi suddiviso in due distinti ambiti di ridotte dimensioni la cui attuazione, di fatto rappresenta il completamento delle trasformazioni territoriali definite all'atto della previsione viabilistica provinciale.
- che nell'avviso per la formazione ed approvazione del Piano Operativo Comunale, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n.87 del

19/06/2012 e pubblicato in data 04.07.2012, si fa presente che in linea generale si intende dare priorità, tra l'altro, agli *ambiti di ANC ossia ambiti già previsti nel vigente PRG, al fine di garantire continuità nell'azione di pianificazione urbanistica e sviluppo del territorio;*

- che l'Amministrazione Comunale pertanto conferma la volontà di dare attuazione all'ambito ANC.8-Torrazzo sud ed aree limitrofe attraverso la creazione di un area mista extra-residenziale;

Tanto premesso, tra il Comune da una parte e gli attuatori dall'altra, ai sensi dell'art.11 della Legge 241/90 e dell'art.18 della legge regionale 20/2000,

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

Articolo 1 - Conferma delle premesse.

Le premesse formano parte integrante, sostanziale e costitutiva del presente atto, evidenziando le stesse, anche ai sensi dell'art. 1362 c.c., la comune intenzione delle parti nella stipulazione del presente accordo.

Articolo 2 - Obblighi assunti dal Comune.

Per le aree tutte di cui in premessa il Comune di Traversetolo si obbliga a redigere, adottare ed approvare il POC, nonché ad adottare ed approvare il PUA nel rispetto dei contenuti che di seguito si riportano:

- 1) inserimento nel primo POC, in corso di redazione, di un comparto attuativo comprendente:
 - le aree costituenti il comparto identificato nel vigente PSC come ANC 8 "Torrazzo sud", con la potenzialità edificatoria massima consentita e pari a 4.624 mq di SU, in forza dell'art.7.1.8 delle Norme di Attuazione del PSC,
 - le aree limitrofe al comparto ANC 8, catastalmente identificate al Fg.19 mapp.li 370 e 371, di consistenza complessiva pari a 4.684 mq. e classificate nel vigente RUE come segue:

- per 900 mq “Aree a verde con funzione ecologica e/o di arredo – DTE (art.6.1)” e dunque senza potenzialità edificatoria,
- per 3.784 mq “Ambiti Produttivi Consolidati di rilievo comunale - APC1 (art.10.2)” aventi dunque una potenzialità edificatoria pari a 2.270,40 mq in forza dell’indice UF= 0,60 mq/mq,

La capacità edificatoria complessiva del comparto risulta pertanto pari a 6.894,40 mq di SU, che in forza delle vigenti normative di PSC e RUE possono venire realizzate con le seguenti destinazioni d’uso:

- funzioni commerciali massimo 3.195,20 mq di SU, per 2.270,40 mq relativa alla potenzialità edificatoria delle aree classificate APC1 e per 924,80 mq relativa alla percentuale del 20% prevista in ANC.8,
- funzioni residenziali massimo 1.387,20 mq di SU, relativa alla relativa alla percentuale del 30% prevista in ANC.8,
- funzioni direzionali, produttive per la restante capacità edificatoria pari a 2.312,00 mq di SU relativa all’ambito ANC8,

Per le aree e le capacità edificatorie sopra citate gli interventi di trasformazione e modifica del territorio vengono pianificati e programmati nel rispetto delle condizioni e dei contenuti tutti di cui al presente atto.

2) possibilità di attuare l’intero comparto in n. 3 stralci funzionali di cui lo stralcio uno individuato nell’area campita in rosso nella planimetria allegata, lo stralcio due individuato nelle aree campite in giallo e lo stralcio tre individuato in quelle campite in azzurro e arancione nella medesima planimetria;

3) consentire nello stralcio uno:

- la realizzazione di una struttura commerciale di complessivi mq. 3.195,20 di SU ove potrà altresì insediarsi, esclusivamente per

trasferimento ed ampliamento di una medio piccola struttura di vendita di prodotti alimentari esistente da almeno 3 anni, una medio grande struttura di vendita di prodotti alimentari, ossia secondo la vigente normativa con una Superficie di Vendita non superiore a mq. 1.500. Tale struttura dovrà realizzarsi sull'area contrassegnata "1- edificio commerciale" nell'allegata planimetria.

- la realizzazione di un distributore di carburante a basso costo, cosiddette "benzine bianche" (come da successivo art 3 lett g) che dovrà essere realizzato e funzionante contestualmente all'apertura al pubblico della medio grande struttura di vendita alimentare. In nessun caso potrà aprirsi al pubblico la medio grande struttura di vendita se non sarà funzionante anche il distributore di carburanti. Il distributore dovrà realizzarsi sull'area indicata con colore verde all'interno della campitura rossa nell'allegata planimetria.

In tale stralcio attuativo dovranno altresì essere realizzate le seguenti infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti:

- controviale ciclopedonale costituito da viale alberato e pista ciclopedonale il tutto per una larghezza complessiva di 4,00 ml. sulla via Croc Azzurra., a margine del comparto, dalla rotatoria di viale Verdi-via Roma alla rotatoria di via Bora. Per il tratto oltre il confine est del comparto e fino alla Via Bora, è onere del Comune mettere a disposizione degli attuatori le aree interessate dalle opere.
- 4) consentire nello stralcio due la realizzazione di una S.U. fino a 600 mq. per destinazioni direzionali e terziarie. Tale S.U. dovrà realizzarsi sull'area contrassegnata "2 - edificio direzionale-terziario" nell'allegata planimetria
 - 5) consentire nello stralcio tre

- la realizzazione di una S.U. fino a mq. 250 per destinazione residenziale. Tale S.U. dovrà realizzarsi sull'area contrassegnata "3 - edificio residenziale" nell'allegata planimetria;
 - la realizzazione di una S.U. fino a 700 mq per destinazione produttiva. Tale S.U. dovrà realizzarsi sull'area contrassegnata "5 - edificio produttivo" nell'allegata planimetria.
- 6) possibilità di realizzare la S.U. residenziale che residua nell'ambito, pari a mq 1.137,20 , decurtata del 20% e dunque pari a mq. 909,76, nell'ambito AN3 di via Braglia previo inserimento di detto ambito nei futuri POC del Comune di Traversetolo. La decurtazione del 20% viene concordata nel rispetto del principio di perequazione urbanistica e commerciale dell'investimento.
- 7) possibilità di realizzare la S.U. direzionale e terziaria che residua nell'ambito, pari a mq 1012, secondo le seguenti specifiche:
- in ambiti urbani consolidati, nel pieno rispetto delle destinazioni d'uso e di tutti i parametri edilizi ed urbanistici previsti in dette aree. In tal caso detta SU verrà decurtata del 50%. Il trasferimento della SU rimane subordinato alla preventiva approvazione da parte della Amministrazione Comunale, del progetto allegato all'istanza di PdC; rimane facoltà della Amministrazione Comunale autorizzare o meno detto progetto. Detto progetto dovrà contemplare la quota di competenza per la monetizzazione degli impegni relativi alla Residenza Sociale pubblica e/o convenzionata (ERS) computati come da successivo punto 9);
 - in altri ambiti come individuati nel PSC; per tale ipotesi di trasferimento si rimanda ad altro specifico atto in merito a disposizioni e contenuti, che costituirà appendice ed integrazione al presente atto.

- 8) possibilità di monetizzare parzialmente la quota di dotazioni minime di aree pubbliche (rif. L.R. 20/2000 art.A-24) pari a 6.190 mq, in forza dello standard minimo previsto nella specifica scheda normativa d'ambito di PSC. In ragione degli accordi di cessione bonaria, da tempo sottoscritti, per la realizzazione della infrastruttura viaria Via Croce Azzurra, le aree costituenti la sede stradale e le aree destinate a viale alberato e controviale pedonale-ciclabile costituiscono *anticipazione delle superfici di urbanizzazione attinenti il comparto e verranno pertanto conteggiate all'atto della attuazione del comparto medesimo*. Tali aree sono rappresentate dai mapp.li 521, 622, 621, 627, 628, 615, 616, 610, 609, 603, 602 per una consistenza complessiva di 2.749 mq e verranno cedute gratuitamente al Comune unitamente alle opere di urbanizzazione. In ragione di quanto sopra esposto si concede la possibilità di monetizzare la quota residua di standard previsto pari a 3.441 mq ($6.190 - 2.749 = 3.441$ mq). Il corrispettivo di monetizzazione da liquidare al Comune verrà determinato con precisione a seguito della approvazione del progetto di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) e secondo il valore di monetizzazione delle aree di urbanizzazione secondaria (S2) che per l'anno 2014 è stabilito in Euro 28,07 €/mq. Sulla base dei dati riportati e per le finalità di cui al presente atto il corrispettivo di monetizzazione risulta quantificato in Euro 96.588,87
- 9) possibilità di monetizzare, relativamente alle capacità edificatorie inserite nel presente comparto edificatorio e sopra menzionate, la quota prevista e pari al 10%, attribuita alla Residenza Sociale pubblica e/o convenzionata (ERS) a fronte del pagamento di un corrispettivo che verrà determinato sulla base dei seguenti parametri di calcolo:

- Superficie Fondiaria di ambito ANC.8 soggetta alla partecipazione agli impegni di ERS, individuata nella superficie di ambito ANC.8 al netto di:

- le aree esterne al comparto ANC.8, classificate DTE e APC1 (4.684 mq),
- le aree in cessione gratuita a parcheggio (2.520 mq), viabilità di accesso (700 mq),
- le aree in cessione gratuita già utilizzate per la realizzazione della Via Croce Azzurra (2.749 mq)

la Superficie Fondiaria verrà determinata con precisione a seguito della approvazione del progetto di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), sulla base dello schema planimetrico allegato, dei dati sopra riportati e per le finalità di cui al presente atto la SF viene valutata in 17.482 mq

- Superficie Utile di ambito ANC.8 soggetta alla partecipazione agli impegni di ERS, pari a 2.474,8 mq relativa a 250 mq ad uso Residenza, 924,8 mq ad uso Commerciale, 1.300 mq ad uso Direzionale/Produttivo,

- Dati per valorizzazione Superficie Fondiaria ad uso Residenziale:

- valore ICI base aree edificabili: 180 euro/mq
- deduzione per macrozona D= - 0,0%
- deduzione per indice di edificabilità dell'area residenziale inferiore a 0,40 mq/mq di ST/SF= - 30 %

- Dati per valorizzazione Superficie Fondiaria uso extra - Residenziale:

- valore ICI base aree edificabili: 60 euro/mq
- deduzione per macrozona D= + 8,0%

Il corrispettivo di monetizzazione per gli impegni di ERS da liquidare al Comune verrà determinato con precisione a seguito della approvazione

del progetto di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), sulla base dei parametri di calcolo sopra riportati detto corrispettivo viene valorizzato come segue:

$$(17482 \times 0,1 \times 250 / 2.474,8) \times 180 \times 0,70 + (1.7482 \times 0,1 \times 2.224,8 / 2.474,8) \times 60 \times 1,08 =$$

pari ad Euro 22.251,61 + 101.839,67 = **124.091,28**

Articolo 3 - Obblighi assunti dagli attuatori.

Gli attuatori si impegnano a:

- a) condividere ed accettare, sin d'ora, i contenuti del POC che il Comune adotterà ed approverà nel rispetto ed in conformità a quanto previsto al precedente art.2. Conseguentemente, gli attuatori dichiarano di rinunciare, ora per allora, per loro e nella qualità di cui sopra, a proporre qualsiasi osservazione o opposizione agli strumenti urbanistici citati limitatamente ai contenuti pattuiti con il presente accordo; dichiarano, altresì, di rinunciare ad ogni azione di impugnativa in sede giurisdizionale avverso gli atti e i provvedimenti amministrativi che verranno adottati e approvati dal Comune nell'ambito del procedimento di approvazione degli strumenti urbanistici citati limitatamente ai contenuti pattuiti con il presente accordo;
- b) redigere, con oneri interamente a proprio carico e produrre al Comune il progetto del P.U.A., redatto secondo i disposti del P.S.C. e del presente atto nonché il progetto delle urbanizzazioni del primo stralcio funzionale al fine del rilascio del PdC per dette opere;
- c) attuare le previsioni dello stralcio uno secondo le seguenti tempistiche:
 - . entro 1 mese dalla data di approvazione del POC, redazione e presentazione del progetto di PUA;

- . entro 1 mese dalla data di approvazione del PUA, sottoscrizione della convenzione urbanistica e presentazione del Permesso di Costruire inerente la realizzazione delle opere di urbanizzazione del primo stralcio funzionale;
 - . entro 3 mesi dal rilascio del Permesso di Costruire inerente la realizzazione delle opere di urbanizzazione del primo stralcio funzionale, presentazione del Permesso di Costruire inerente la realizzazione degli interventi dello stralcio funzionale di prima realizzazione;
- d) versare al Comune di Traversetolo, per ogni stralcio attuativo, i corrispettivi di monetizzazione della quota di Residenza Sociale pubblica e/o convenzionata e della quota di dotazioni minime di aree pubbliche non realizzate, quantificate secondo le metodologie riportate nell'art.2 punti 8) e 9) che precede, alle seguenti scadenze:
- . 50% alla data del rilascio del PdC delle opere di urbanizzazione relativo a ciascun stralcio attuativo;
 - . il residuo 50% entro 12 mesi dalla data del rilascio.

Il pagamento differito del corrispettivo dovrà essere garantito da fideiussione assicurativa che dovrà essere consegnata contestualmente alla sottoscrizione della convenzione urbanistica;

- e) eseguire le indagini di microzonazione sismica di "secondo livello di approfondimento" dell'area e trasmetterle al Comune entro 2 mesi dalla data di sottoscrizione del presente atto e comunque entro 1 mese dalla data di adozione del POC; le indagini dovranno essere svolte secondo la normativa vigente in materia con espresso riferimento all'Atto di indirizzo e coordinamento tecnico ai sensi dell'art.16 c.1 della L.R. 20/2000 per "indirizzi per gli studi di microzonazione sismica in Emilia Romagna per la pianificazione territoriale e

urbanistica", approvato con Delibera dell'Assemblea Legislativa della Regione Emilia Romagna n.112 del 02.05.2007;

- f) sostenere i costi di redazione e progettazione del POC mediante un contributo di Euro 20.000 da versarsi al Comune secondo le seguenti tempistiche:
- 50% alla sottoscrizione del presente atto
 - 50% entro 15 giorni dall'approvazione del POC. Il pagamento di tale corrispettivo viene garantito da fideiussione assicurativa che viene consegnata contestualmente alla sottoscrizione del presente atto;
- g) realizzare nell'area indicata con colore verde nell'allegata planimetria un impianto di distribuzione di carburanti a basso costo cosiddette "benzine bianche", con inclusa, a semplice richiesta della Amministrazione Comunale, una colonnina di ricarica per auto elettriche.

Inoltre, qualora entro un anno dalla sottoscrizione della convenzione attuativa del PUA, non risulti attivo od in costruzione almeno un distributore GPL sul territorio del capoluogo del Comune di Traversetolo, il Comune potrà richiedere all'attuatore (con correlativo obbligo realizzativo da parte dell'attuatore medesimo) la realizzazione, in contiguità con il distributore di "benzine bianche", anche di una colonnina per carburante GPL. A tal fine le parti si incontreranno per definire la miglior collocazione nel rispetto della normativa e della miglior funzionalità.

I soggetti attuatori prendono atto ed accettano che l'apertura al pubblico della medio grande struttura di vendita prevista nello stralcio uno non potrà avvenire se non sarà funzionante anche il distributore di carburanti "benzine bianche".

Articolo 4 - Condizione sospensiva.

L'efficacia degli impegni assunti dall'Amministrazione Comunale e dalla ditta è sospensivamente condizionata:

- a) alla approvazione da parte del Consiglio Comunale della “Variante attività produttive esistenti” al vigente PSC e RUE, adottate rispettivamente con deliberazioni di Consiglio Comunale n.57/2014 e n.58/2014, in recepimento della Variante al Piano provinciale insediamenti commerciali, che costituiscono elemento condizionante (per quanto qui pattuito), ossia l'insediabilità della qui prevista medio-grande struttura di vendita alimentare all'interno del comparto edificatorio di cui trattasi;
- b) in via alternativa all'eventuale pronuncia di inefficacia e/o nullità sopravvenuta di detto Piano provinciale insediamenti commerciali. Ovviamente qualora detta condizione dovesse verificarsi dopo l'approvazione del POC e prima della approvazione della variante di cui alla lett.a) che precede, i termini previsti nel presente atto per dare attuazione al comparto decorreranno dalla data di avveramento di tale condizione.

Le parti si danno atto che l'efficacia delle previsioni del POC e del PUA sono subordinate all'avveramento delle condizioni di cui alle lett. a) e b).

Nel caso in cui il Consiglio Comunale, in qualsiasi momento, non avalli i contenuti di cui al presente atto, il presente atto e le pattuizioni e gli obblighi da esso derivanti si intendono decaduti.

Nel caso contrario, il presente atto ha validità ed efficacia fino al completo adempimento degli obblighi tutti assunti dalle parti, comunque non oltre il 30/04/2016 data oltre la quale il presente atto si intende decaduto.

E' data facoltà alle parti di far confluire o sostituire il presente atto in un altro atto negoziale (convenzione urbanistica) regolarmente sottoscritto.

Articolo 5 - Conseguenze dell'inadempimento.

Laddove una delle parti, o loro aventi causa, non adempia alle obbligazioni assunte nei termini di cui al sopraesteso articolo 3, l'altra parte, fatta salva l'applicazione delle clausole penali di cui al successivo art.9, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà adire l'Autorità Giudiziaria competente per ottenere l'accertamento dell'inadempimento, la condanna dell'inadempiente all'adempimento delle obbligazioni da questi assunte anche in forma specifica, la condanna al risarcimento del danno.

Articolo 6 - Oneri di inserimento di clausole.

All'atto del primo eventuale trasferimento, ad opera della ditta, della proprietà o comunque della facoltà di utilizzo degli immobili di cui trattasi o di parte di essi, nonché nei successivi atti di trasferimento degli immobili medesimi, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, mediante le quali l'acquirente, per sé e i suoi aventi causa, dichiarerà di ben conoscere ed accettare il presente atto e si impegnerà a rispettarlo e ad eseguirlo in ogni sua parte.

Una volta che siano state adempiute da parte della ditta o dei suoi aventi causa le obbligazioni di cui al presente atto, l'onere di inserimento di cui al presente articolo si estinguerà per la parte adempiente.

Articolo 7 - Successione nei rapporti giuridici.

In forza del trasferimento anche parziale della proprietà degli immobili di cui al sopraesteso art.6, gli acquirenti e, successivamente, i loro aventi causa,

subentreranno nella posizione giuridica della ditta relativamente ai diritti, oneri e obblighi nascenti dal presente atto.

Articolo 8 - Onere di comunicazione.

Il trasferimento totale o parziale della proprietà o della facoltà di utilizzo degli immobili di cui al sopraesteso articolo 6 dovrà essere comunicato dalla ditta al Comune mediante trasmissione di copia dei relativi contratti a mezzo di lettera raccomandata entro giorni 30 dalla data di stipulazione dei contratti medesimi. Una volta che siano state adempiute dalla ditta le obbligazioni di cui al presente atto, l'onere di comunicazione di cui al presente articolo, per la parte adempiente, verrà meno.

Articolo 9 - Clausola penale.

In ipotesi di inadempimento da parte della ditta o dei suoi aventi causa anche di uno soltanto tra gli obblighi posti a loro carico in particolare dall'articolo 3 che precede, la ditta dovrà pagare a Comune, a titolo di penale ai sensi dell'art.1382 c.c., la somma di Euro 3.000,00 per ciascun inadempimento inerente il presente atto.

Per il pagamento delle penali sopra menzionate il Comune potrà avvalersi delle garanzie prestate ai sensi dell'art.10 che segue.

E' comunque fatto salvo il diritto del Comune di richiedere ed ottenere l'adempimento delle obbligazioni in conformità a quanto previsto al sopraesteso articolo 3 nonché il risarcimento dell'eventuale maggiore danno.

Articolo 10 - Garanzia.

A garanzia degli impegni assunti con il presente atto si conviene che a garanzia dell'adempimento, la ditta, presti le seguenti garanzie:

- fideiussione assicurativa per Euro 9.000,00 in favore del Comune a garanzia di eventuali penali di cui all'art.9 che precede,
- fideiussione bancaria per Euro 10.000,00 in favore del Comune a garanzia del pagamento del contributo per la redazione e progettazione del POC di cui all'art.3 lett.f) che precede,

Nel contratto fidejussorio:

- dovrà essere escluso il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui al 2° comma dell'art. 1941 c.c. e l'istituto fidejussore dovrà impegnarsi a soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune (fideiussione incondizionata a prima richiesta) con rinuncia a quanto previsto dall'art. 1945 C.C..

Non dovrà essere apposto un termine finale in quanto la garanzia prestata verrà svincolata, al momento dell'adempimento, da parte della ditta, degli obblighi e degli impegni assunti.

Articolo 11 - Registrazione e trascrizione. Spese e oneri fiscali.

Il presente atto redatto in forma di atto pubblico sarà registrato a norma di legge, integralmente nei suoi 12 articoli.

I compensi, le spese e gli oneri fiscali per la redazione, la registrazione del presente atto e conseguenti tutti sono a carico della ditta.

Articolo 12 - Allegati.

Costituiscono parte integrante del presente atto i seguenti allegati:

Allegato A: schema planimetrico di massima;

Traversetolo, li _____