

**Accordo ai sensi dell'art 18 della Legge Regionale n. 20 del 24/03/2000**

a valere tra

- **Comune di TRAVERSETOLO**, con sede in Piazza Vittorio Veneto n. 30 a Traversetolo (PR), 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", anche in qualità di proprietario dell'immobile individuato presso il Catasto Terreni del Comune di Traversetolo al Foglio 2 particella 187, area anch'essa ricompresa e classificata nell'ambito ART "F"-PIATTONAIO EST località Mamiano,
- e
- **BERTANI ROBERTO** nato a Parma (PR) il 05/07/1961 codice fiscale BRT RRT 61L05 G337L;
- **LEONCINI MARIA** nata a Correggio (RE) il 24/08/1957 codice fiscale LNC MRA 57M64 D037P;
- coniugi residenti in Mamiano via Palach n. 11, in qualità di proprietari dell'immobile individuato presso il Catasto Terreni del Comune di Traversetolo al foglio 2 particella 46;
- **BERTANI GIORGIO** nato a Parma (PR) il 09/01/1966 codice fiscale BRT GRG 66A09 G337X;
- **BANDINI STEFANIA** nata a Parma (PR) il 22/07/1967 codice fiscale BND SFN 67L62 G337E;
- residenti in Mamiano via Palach n. 9, in qualità di proprietari dell'immobile individuato presso il Catasto Terreni del Comune di Traversetolo al foglio 2 particella 168;

- **ALBANO ANGELA** nata a Santo Stefano Quisquina (AG) il 06/07/1960 codice fiscale LBN NGL 60L46 I356H, residente in Mozart n. 25 a Sorbolo, in qualità di legale rappresentante della ditta **ALBACASE srl** con sede in Parma via Mozart n. 25, Partita IVA 01740480346, in qualità di proprietaria dell'immobile individuato presso il Catasto Terreni del Comune di Traversetolo al foglio 2 particella 184;
- **TASSI MAURIZIO** nato a Parma (PR) il 18/08/1965 codice fiscale TSS MRZ 65M18 G337Y, residente in Mamiano via Palach n. 19, in qualità di proprietario dell'immobile individuato presso il Catasto Terreni del Comune di Traversetolo al foglio 2 particella 219; in seguito denominati "Attuatori".

Premesso

- che gli attuatori hanno in proprietà i terreni ed i fabbricati siti in Mamiano di Traversetolo Via Palach come sopra menzionati ed identificati al Nuovo Catasto Terreni al fg. 2 mapp.li 46, 184, 219, 168 per una complessiva consistenza catastale pari a mq. 6.800 mq.;
- che il Comune di Traversetolo ha in proprietà il terreno sito in Mamiano di Traversetolo Via Palach come sopra menzionato ed identificato al Nuovo Catasto Terreni al fg. 2 mapp.li 187 per una consistenza catastale pari a mq. 790 mq.;
- che il vigente Piano Strutturale Comunale (P.S.C.), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 in data 31/03/2011, classifica detti terreni di proprietà degli Attuatori e del Comune di Traversetolo, nell'Ambito "ART "F"-PIATTONAIO EST Ambiti di riqualificazione e trasformazione funzionale" soggetto ad inserimento in P.O.C. e conseguente P.U.A. secondo le norme di cui alla specifica scheda normativa d'ambito;
- che tali immobili furono originati dagli strumenti urbanistici previgenti che avevano classificato le aree a Piano Particolareggiato di

iniziativa privata con destinazione artigianale e conseguentemente vennero trasformati nella attuale consistenza in forza dei seguenti principali atti amministrativi:

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n.88 del 03/11/1981 venne adottato il Piano Particolareggiato e con successiva Deliberazione di Consiglio Comunale n.17 del 18/02/1982 venne conseguentemente approvato;
- in data 05/08/1986 venne sottoscritta la convenzione urbanistica tra il Comune di Traversetolo ed i soggetti attuatori e conseguentemente in data 30/04/1994 venne rilasciata la concessione edilizia n.44/94 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- in data 30/04/1994 furono iniziati i lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione che vennero ultimate in data 16/11/1996,
- in data 22/02/2002 venne redatto con esito favorevole, il collaudo delle opere eseguite che venne poi successivamente approvato con Determinazione n.138 del 25/02/2002,
- con atto del notaio Andrea Porcile del 02/03/2012 Rep.n.54509 dette opere di urbanizzazione, identificate catastalmente al fg.2 mapp.le 187 vennero definitivamente cedute gratuitamente al Comune di Traversetolo;

premessò 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.18064 del 22/10/2013 gli attuatori hanno comunicato la propria disponibilità a partecipare al primo P.O.C. ed a sottoscrivere un “accordo tra privati” per definire i contenuti e le modalità di attuazione dell’sub-ambito “ART “F-Piattonaio est” definito nel vigente P.S.C.;

Dato atto

- Che con l’attuazione del precedente Piano Particolareggiato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.17/1982 gli attuatori già si fecero carico di opere di urbanizzazione consistenti precisamente in:
  - Parcheggi pubblici per complessivi 790 mq., identificati nel mapp.le 187 del Fg.2, già ceduti al comune con atto del 02/03/2012 come da premesse,
  - Verde pubblico per complessivi 885 mq., inizialmente previsti in sede di Piano Particolareggiato e successivamente monetizzati;
- che gli attuatori hanno manifestato la loro disponibilità ad attuare le previsioni del sub-ambito secondo la specifica scheda normativa di P.S.C. con le seguenti precisazioni:
  - inserimento in P.O.C. di specifico ed autonomo sub-ambito attuativo del più esteso “ART “F-Piattonaio est”, che preveda la possibilità di realizzare parzialmente la capacità edificatoria massima secondo la seguente specifica:
    - . mapp.le 46 proprietà Bertani R.-Leoncini:
    - SU max 759,50 mq – SU in POC 227,85 mq, 30% della SU max

. mapp.le 168 proprietà Bertani G.-Bandini:

SU max 542,50 mq – SU in POC 162,75 mq, 30% della SU max

. mapp.le 184 proprietà Albacase:

SU max 549,50 mq – SU in POC 0 mq, 0% della SU max

. mapp.le 219 proprietà Tassi M.:

SU max 528,50 mq – SU in POC 0 mq, 0% della SU max

- realizzazione e completamento degli oneri attinenti alla totalità (100%) delle Dotazioni Territoriali dovute per l'intero sub-ambito sulla base della SU max; in particolare per la dotazione di parcheggi pubblici, da realizzarsi sul mapp.le 187, si prevede la realizzazione di n.14 posti auto, da ripartirsi, come dotazione urbanistica attinente le singole proprietà come segue:

mapp.le 46 proprietà Bertani R.-Leoncini: n.4 posti auto

mapp.le 168 proprietà Bertani G.-Bandini: n.3 posti auto

mapp.le 184 proprietà Albacase: n.4 posti auto

mapp.le 219 proprietà Tassi M.: n.3 posti auto

- monetizzazione dell'impegno relativo alle tematiche di Residenza Sociale Pubblica e/o convenzionata (E.R.S.), in proporzione alla potenzialità edificatoria (SU) inserita in P.O.C. secondo la seguente specifica:

. mapp.le 46 proprietà Bertani R.-Leoncini:

$SF\ 2.170\ mq \times 0,20 \times 0,30 = 130,20\ mq\ di\ SF$

. mapp.le 168 proprietà Bertani G.-Bandini:

$SF\ 1.550\ mq \times 0,20 \times 0,30 = 93,00\ mq\ di\ SF$

. mapp.le 184 proprietà Albacase:

$SF\ 1.570\ mq \times 0,20 \times 0 = 0\ mq\ di\ SF$

. mapp.le 219 proprietà Tassi M.:

$SF\ 1.510\ mq \times 0,20 \times 0,55 = 0\ mq\ di\ SF$

La Superficie Fondiaria come sopra determinata viene valorizzata sulla base dei parametri di valorizzazione delle aree fabbricabili ai

fini IMU, come da “Regolamento per la disciplina per l’imposta municipale propria (IMU)” approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.46 del 20/06/2012 ed atti collegati, come di seguito:

- . Valore Base = 180 Euro al mq di Superficie Fondiaria.
- . Macrozona J = riduzione del 27% del valore base
- . Indice edificabilità < 0,40 mq/mq di St/Sf = riduzione del 30% del valore base
- . pertanto valore di monetizzazione:  $180 \times 0,73 \times 0,7 = 91,98$  euro al mq di SF.

Sulla base di quanto sopra esposto i corrispettivi di monetizzazione vengono definiti come segue:

- . mapp.le 46 proprietà Bertani R.-Leoncini:  
 $SF 130,20 \text{ mq} \times 91,98 \text{ Euro/mq} = \text{Euro } 11.975,80$

- . mapp.le 168 proprietà Bertani G.-Bandini:  
 $SF 93,00 \text{ mq} \times 91,98 \text{ Euro/mq} = \text{Euro } 8.554,14$

- monetizzazione della quota di dotazioni minime di aree pubbliche (rif.L.R.20/2000 art.A-24) che, sulla base della massima Superficie Utile realizzabile pari a 2.380,00 ed in forza dello standard previsto nella specifica scheda normativa d’ambito pari ad 1 mq/mq ed in forza dell’impegno per 885 mq già assolto con il precedente Piano Particolareggiato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.17/1982, risulta essere pari a 1.495 mq. Il prezzo unitario di monetizzazione viene stabilito in Euro 28,07 sulla base delle vigenti norme di monetizzazione previste per le aree S2, con riferimento al previgente PRG. In relazione alla massima Superficie Utile realizzabile per ogni singolo lotto il corrispettivo di monetizzazione viene ripartito tra le singole proprietà secondo la seguente specifica:

- . mapp.le 46 proprietà Bertani R.-Leoncini:

$\text{mq} (1495 \times 759,50 / 2.380) \times 28,07 \text{ Euro/mq} = \text{Euro } 13.391,66$

. mapp.le 168 proprietà Bertani G.-Bandini:

$\text{mq} (1495 \times 542,50 / 2.380) \times 28,07 \text{ Euro/mq} = \text{Euro } 9.565,47$

. mapp.le 184 proprietà Albacase:

$\text{mq} (1495 \times 549,50 / 2.380) \times 28,07 \text{ Euro/mq} = \text{Euro } 9.688,90$

. mapp.le 219 proprietà Tassi M.:

$\text{mq} (1495 \times 528,50 / 2.380) \times 28,07 \text{ Euro/mq} = \text{Euro } 9.318,62$

- che in forza di quanto sopra riportato per l'attuazione del sub-ambito "ART "F-Piattonaio est" di cui trattasi non necessita nessuna ulteriore cessione di area da parte degli Attuatori nei confronti del Comune di Traversetolo.

#### Considerato

- che la riqualificazione dei tessuti insediati esistenti costituisce principio generale per la redazione del PSC e del P.O.C., in quanto non implica consumo di nuovo territorio;
- 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 ART di Riqualificazione e Trasformazione funzionale.

#### **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 l'area di proprietà dei sottoscritti Attuatori sita in Traversetolo frazione di Mamiano via Palach, individuati presso il Catasto Terreni del Comune di Traversetolo Foglio 2 Mappali 184, 46, 168, 219, estesi catastalmente complessivamente 6.800 mq e per l'area di proprietà del Comune di Traversetolo catastalmente individuata al Foglio 2 mapp.le 187 esteso

catastralmente 790 mq, costituenti il sub-ambito “ART “F-Piattonaio est” di cui trattasi, l’Amministrazione Comunale si impegna a redigere la progettazione degli strumenti urbanistici comunali (P.O.C.) e ad approvare il conseguente Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata (P.U.A.) nel rispetto dei contenuti che di seguito si riportano:

- a) Inserimento nel primo POC del sub-ambito attuativo dell’ “ART “F-Piattonaio est” costituito dalle aree identificate catastalmente al Fg.2 Mappali 46 (Bertani R.), 168 (Bertani G.) e 187 (Comune di Traversetolo). Partecipano alla realizzazione delle opere di urbanizzazione anche le proprietà catastalmente individuate al Fg.2 mapp.le 219 (Tassi) e mapp.le 184 (Albacase) che quindi sono tenute alla sottoscrizione del presente atto e di quelli derivanti e successivi propedeutici al corretto adempimento degli impegni assunti con il presente atto.
- b) Recepimento dello schema planimetrico di massima allegato al presente atto che recepisce le indicazioni della specifica scheda normativa di PSC con le seguenti ulteriori specifiche di dettaglio:
  - . la capacità edificatoria secondo la seguente specifica:
    - . mapp.le 46 proprietà Bertani R.-Leoncini: SU = 227,85 mq
    - . mapp.le 168 proprietà Bertani G.-Bandini: SU = 162,75 mq
  - . destinazione d’uso: uso R1 residenza e accessori
  - . tipologie edilizie prevalentemente villette singole/abbinate/schiera/maisonnettes;
  - . tipologie edilizie condominiali sono ammesse nel rispetto del n.ro massimo di 6 unità immobiliari per edificio;
  - . altezza massima: 9 ml.;
  - . numero massimo di piani fuori terra:3;
  - . realizzazione e completamento degli oneri attinenti alla totalità (100%) delle Dotazioni Territoriali dovute per l’intero sub-ambito sulla base della SU max; in particolare per la dotazione di parcheggi pubblici, da



realizzarsi sul mapp.le 187, si prevede la realizzazione di n.14 posti auto, da ripartirsi, come dotazione urbanistica attinente le singole proprietà come segue:

mapp.le 46 proprietà Bertani R.-Leoncini: n.4 posti auto

mapp.le 168 proprietà Bertani G.-Bandini: n.3 posti auto

mapp.le 184 proprietà Albacase: n.4 posti auto

mapp.le 219 proprietà Tassi M.: n.3 posti auto

- c) possibilità di attuare le previsioni urbanistiche di riqualificazione accorpendo le fasi urbanistiche di approvazione del P.O.C. e del P.U.A.. In tale eventualità il soggetto attuatore dovrà produrre al Comune il progetto del P.U.A., redatto secondo i disposti del P.S.C. e del presente atto; il Comune si impegna a recepire il progetto di P.U.A. nel P.O.C. in corso di redazione che pertanto, per il sub-ambito “ART “F”-PIATTONAIO EST” assumerà il valore e gli effetti del P.U.A. e la sua approvazione realizzerà la contestuale approvazione del P.U.A.;

- d) possibilità di monetizzare, la quota prevista, attribuita alla Residenza Sociale pubblica e/o convenzionata (ERS), ripartita in proporzione alla potenzialità edificatoria (SU) inserita in P.O.C. a fronte del pagamento di una cifra pari ad Euro 91,98 al mq di Superficie Fondiaria monetizzata. Detta cifra viene determinata mediante valorizzazione della quota destinata ad ERS sulla base dei parametri di valorizzazione delle aree fabbricabili ai fini IMU, come da “Regolamento per la disciplina per l'imposta municipale propria (IMU)” approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.46 del 20/06/2012 ed atti collegati, come di seguito:

Valore Base = 180 Euro al mq di Superficie Fondiaria.

Macrozona J = riduzione del 27% del valore base

Indice edificabilità < 0,40 mq/mq di St/Sf = riduzione del 30% del valore base

pertanto valore di monetizzazione:  $180 \times 0,73 \times 0,7 = 91,98$  euro al mq di SF.

Sulla base dello schema planimetrico di massima allegato al presente atto i corrispettivi di monetizzazione vengono definiti come segue:

. mapp.le 46 proprietà Bertani R.-Leoncini:

$$\text{SF } 130,20 \text{ mq} \times 91,98 \text{ Euro/mq} = \text{Euro } 11.975,80$$

. mapp.le 168 proprietà Bertani G.-Bandini:

$$\text{SF } 93,00 \text{ mq} \times 91,98 \text{ Euro/mq} = \text{Euro } 8.554,14$$

- e) Possibilità di monetizzare la quota di dotazioni minime di aree pubbliche (rif. L.R. 20/2000 art.A-24) che sulla base della massima Superficie Utile realizzabile pari a 2.380 ed in forza dello standard previsto nella specifica scheda normativa d'ambito pari ad 1 mq/mq ed in forza dell'impegno per 885 mq già assolto con il precedente Piano Particolareggiato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.17/1982, risulta essere pari a 1.495 mq. Il prezzo unitario di monetizzazione viene stabilito in Euro 28,07 sulla base delle vigenti norme di monetizzazione previste per le aree S2, con riferimento al previgente PRG. In relazione alla massima Superficie Utile realizzabile per ogni singolo lotto il corrispettivo di monetizzazione viene ripartito tra le singole proprietà secondo la seguente specifica:

. mapp.le 46 proprietà Bertani R.-Leoncini:

$$\text{mq} (1495 \times 759,50 / 2.380) \times 28,07 \text{ Euro/mq} = \text{Euro } 13.391,66$$

. mapp.le 168 proprietà Bertani G.-Bandini:

$$\text{mq} (1495 \times 542,50 / 2.380) \times 28,07 \text{ Euro/mq} = \text{Euro } 9.565,47$$

. mapp.le 184 proprietà Albacase:

$$\text{mq} (1495 \times 549,50 / 2.380) \times 28,07 \text{ Euro/mq} = \text{Euro } 9.688,90$$

. mapp.le 219 proprietà Tassi M.:

$$\text{mq} (1495 \times 528,50 / 2.380) \times 28,07 \text{ Euro/mq} = \text{Euro } 9.318,62$$

- f) inserimento, nel P.O.C. in redazione, degli adempimenti che risultassero eventualmente necessari, in accordo con tutte le parti attuatrici, per la attuazione del comparto.

### **Articolo 3 - Obblighi assunti dagli Attuatori.**

Gli Attuatori si impegnano si da ora nei confronti della Amministrazione Comunale a riqualificare il sub.ambito ART. F – Piattonaio est secondo le seguenti specifiche:

- 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, la ditta dichiara di rinunciare, ora per allora, per sé e nella qualità di cui sopra, a proporre qualsiasi osservazione o opposizione agli strumenti urbanistici citati limitatamente ai contenuti pattuiti con il presente accordo; dichiara, 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) qualora intenda accorpare le fasi urbanistiche di approvazione del P.O.C. e del P.U.A. dovrà 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; il Comune, in conformità a quanto previsto al precedente art.2, si impegna a recepire il progetto di P.U.A. nel P.O.C. in corso di redazione che pertanto, per l'ambito "ART "F- Piattonaio est" assumerà il valore e gli effetti del P.U.A. e la sua approvazione realizzerà la contestuale approvazione del P.U.A..
- c) impegnarsi ad attuare le previsioni dell'ambito ART-F secondo le seguenti tempistiche:
  - . qualora non si avvalga della possibilità di cui alla lett.b) che precede, almeno entro 3 mesi dalla data di approvazione del POC, redazione e presentazione del progetto di PUA;
  - . entro 3 mesi dalla data di approvazione del PUA, sottoscrizione della convenzione urbanistica e presentazione del Permesso di Costruire inerente la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- d) versare al Comune di Traversetolo 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 che precede come segue:

- 50% entro 3 mesi dalla data di approvazione del PUA;
  - 50% entro 3 mesi dalla data di 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) gli Attuatori stabiliscono inoltre i seguenti accordi reciproci tra le proprietà inerenti l'attuazione del sub-comparto di cui trattasi:
- 1) la all'area Comunale individuata al foglio ditta ALBACASE e il sig. TASSI MAURIZIO parteciperanno, ognuno per la quota spettante, al completamento delle opere di urbanizzazione relative e limitate 2 particella 187, senza quindi cessione di ulteriore area; in accordo a quanto riportato all'art.2 che precede i loro rispettivi immobili di proprietà non verranno inseriti nel P.O.C. che verrà redatto dal Comune di Traversetolo;
  - 2) i signori BERTANI ROBERTO, LEONCINI MARIA, BERTANI GIORGIO, BANDINI STEFANIA, parteciperanno, ognuno per la quota spettante, al completamento delle opere di urbanizzazione relative, e limitate all'area Comunale individuata al foglio 2 particella 187, senza quindi cessione di ulteriore area; in accordo a quanto riportato all'art.2 che precede i loro rispettivi immobili di proprietà verranno inseriti nel P.O.C. che verrà redatto dal Comune di

Traversetolo attivando solo una parte (30%) della potenzialità urbanistica assegnata alle loro proprietà, senza necessariamente la creazione di lotti distinti ed ulteriori; tale scelta è dettata dall'esigenza di limitare proporzionalmente l'esborso economico.

In forza di quanto stabilito ai punti 1) e 2) verranno completate le opere di urbanizzazione dell'area Comunale individuata al foglio 2 particella 187, e contestualmente verrà consentito agli Attuatori di mantenere la totalità delle potenzialità urbanistiche assegnate alle singole proprietà, posticipandone l'attuazione nel tempo con ulteriori futuri P.O.C..

3) Il numero massimo delle unità immobiliari realizzabili nelle proprietà degli Attuatori, ognuno per la quota spettante ed in forza dei posti auto realizzati per competenza, interessate dal P.O.C., sono sintetizzate nell'allegata Scheda di Analisi Tecnico-Economica d'ambito e risultano essere le seguenti:

mapp.le 46 proprietà Bertani R.-Leoncini: n.4 Unità Immobiliari

mapp.le 168 proprietà Bertani G.-Bandini: n.3 Unità Immobiliari

mapp.le 184 proprietà Albacase: n.4 Unità Immobiliari

mapp.le 219 proprietà Tassi M.: n.3 Unità Immobiliari

#### **Articolo 4 - Condizione sospensiva.**

L'efficacia degli impegni assunti dall'Amministrazione Comunale e dagli Attuatori è condizionata alla adozione ed alla successiva approvazione da parte del Consiglio Comunale dei nuovi strumenti urbanistici comunali come da articoli che precedono ed in particolare all'inserimento dell'ambito ART "F"-PIATTONAIO EST nel P.O.C. parziale di via Palach a Mamiano di Traversetolo ed alla conseguente approvazione del P.U.A..

Nel caso in cui il Consiglio Comunale, in qualsiasi momento, non avvalli 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.

È 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, gli Attuatori, o i suoi aventi causa, non adempiano alle obbligazioni assunte nei termini di cui al sopraesteso articolo 3, il Comune, fatta salva l'applicazione delle clausole penali di cui al successivo articolo 9, oltre all'esercizio dei poteri di autotutela in via amministrativa, potrà adire all'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.**

Nelle ipotesi di eventuali trasferimenti delle proprietà, negli atti dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, mediante le quali l'acquirente, per sé e/o 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 degli Attuatori 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 articolo 6, gli acquirenti e/o i loro aventi causa, subentreranno nella posizione giuridica della singola proprietà 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 dagli Attuatori 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 dagli Attuatori 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 degli Attuatori o dei suoi aventi causa anche di uno soltanto tra gli obblighi posti a loro carico, con particolare riferimento all'articolo 3 che precede, gli Attuatori dovranno pagare al Comune, a titolo di penale ai sensi dell'art.1382 c.c., le seguenti somme:

- Euro 3.000,00 per qualsiasi 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 ottenere il risarcimento dell'eventuale maggiore danno, oltre che l'adempimento delle obbligazioni in conformità a quanto previsto al sopraesteso articolo 3.

#### **Articolo 10 - Garanzia.**

A garanzia degli impegni assunti con il presente atto si conviene che a garanzia dell'adempimento, gli Attuatori, prestino, ciascuno per la propria quota di competenza, sotto forma di fidejussioni bancarie e/o assicurative, le seguenti garanzie:

Euro 3.000,00 a garanzia degli impegni tutti assunti con il presente atto.

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 fideiussore dovrà impegnarsi a soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune (fidejussione incondizionata a prima richiesta);
- non dovrà essere apposto un termine finale in quanto la garanzia prestata verrà svincolata, al momento dell'adempimento, da parte degli Attuatori, degli obblighi e degli impegni assunti.

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

Il presente atto, comprensivo di tutti gli allegati, redatto in forma di atto pubblico sarà registrato a norma di legge.

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

**Articolo 12 - Allegati.**

Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto i seguenti allegati:

Allegato A: schemi planimetrici di massima e particolare parcheggio;

Allegato B: Scheda di Analisi Tecnico-Economica ambito con tabella  
esplicativa delle somme di monetizzazione;

Traversetolo, li \_\_\_\_\_