

CONVENZIONE URBANISTICA "TIPO" PER PIANO ATTUATIVO

L'anno duemila____, addì _____ del mese di _____ (___/___/20___), avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, Notaio in _____
(ovvero)⁽ⁱ⁾

avanti al sottoscritto ufficiale rogante dottor _____, Segretario comunale del Comune di Cento, competente ai sensi dell'articolo 17, comma 68, lettera b), della legge 15 maggio 1997, n. 127,

si sono costituiti i Signori:

_____ nato a _____ il _____ C.F. _____

_____ nato a _____ il _____ C.F. _____

resident__ in _____ (_____), via _____, _____, in qualità di titolar__ della proprietà _____⁽ⁱⁱ⁾ dell'immobile situato nel Comune di Cento (FE), individuato a__ mappal__ n. _____ del foglio n. ____ N.C.T.R., di mq _____;

_____ nato a _____ il _____ C.F. _____

_____ nato a _____ il _____ C.F. _____

resident__ in _____ (_____), via _____, _____, in qualità di titolar__ della proprietà _____ dell'immobile situato nel Comune di Cento (FE), individuato a__ mappal__ n. _____ del foglio n. ____ N.C.T.R., di mq _____;

_____ nat__ a _____ il _____ in qualità di _____⁽ⁱⁱⁱ⁾

della società/ditta _____ C.F. _____

con sede in _____ (_____), via _____, _____,

quest'ultima titolare della proprietà esclusiva dell'immobile situato nel Comune di Cento (FE), individuato a__ mappal__ n. _____ del foglio n. ____ N.C.T.R., di mq _____;

tutti soggetti nel seguito del presente atto denominati "Soggetto Attuatore", da una parte;

e il sig. _____, nato a _____ il _____ in qualità di Dirigente/Responsabile del _____^(iv) del Comune di Cento, che qui interviene in nome e per conto dello stesso Comune allo scopo autorizzato con la deliberazione della Giunta comunale n. ____ in data _____;

PREMESSO

A). che i sopraindicati intervenuti proprietari - Soggetto Attuatore dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla convenzione;

B). che il comparto di cui alla convenzione ha una superficie territoriale/fondiarie totale di mq _____ e che nel vigente Piano Regolatore Generale e successive varianti, approvato con atto di G.P. / C.C. n. _____ del _____,

(ovvero, in caso di PUE in variante diretta al P.R.G.)

e variante approvata contestualmente con la stessa deliberazione di approvazione del Piano in questione, atto di G.P. / C.C. n. _____ del _____,

è classificato come segue:

- come zona omogenea “ _____ - _____ ” per una superficie di mq _____,

- come zona omogenea “ _____ - _____ ” per una superficie di mq _____,

- come zona omogenea “ _____ - _____ ” per una superficie di mq _____,

- come zona bianca con destinazione a nuova strada di piano regolatore per una superficie di mq _____,

la cui attuazione è subordinata all'approvazione di un PUE Piano Urbanistico Esecutivo (PP, PdR, PEEP, PIP, convenzionato, altro _____), qui denominato “Piano _____”.

C). che sull'immobile non gravano vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano in parola o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

(ovvero in alternativa)^(v)

C.1). che tutto l'immobile / parte dell'immobile per circa mq _____ in posizione _____^(vi), è gravato da vincolo paesistico ambientale imposto ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, parte terza;

C.2). che tutto l'immobile / parte dell'immobile per circa mq _____ in posizione _____^(vii), è gravato da vincolo paesistico ambientale imposto ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, parte terza;

C.3). che tutto l'immobile / parte dell'immobile per circa mq _____ in posizione _____^(viii), è gravato da vincolo storico-architettonico imposto ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, parte seconda;

C.4). che, oltre a quanto descritto ai punti precedenti, sull'area non gravano altri vincoli di natura ambientale, paesaggistica, storico architettonica, idrogeologica, sismica^(ix), o altri vincoli previsti da leggi speciali che ostano alla realizzazione del Piano in parola o che la subordinano ad autorizzazioni di altre autorità;

VISTI

A). La domanda di autorizzazione al Piano _____, con i relativi allegati, presentata al protocollo comunale al n. _____ del _____;

B). La deliberazione del Consiglio Comunale (oppure di G.P.) n. _____ in data _____, esecutiva, con la quale è stato approvato definitivamente il Piano _____;

(ovvero, in presenza di osservazioni)

con la quale solo state esaminate le osservazioni, sono state espresse le controdeduzioni alle osservazioni ed è stato definitivamente approvato il Piano _____;

(in caso di piano di lottizzazione in variante diretta al P.R.G., aggiungere)

approvando altresì, contestualmente, la variante al Piano Regolatore Generale vigente;

C). La legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, la legge 5 agosto 1978, n. 457, la legge regionale 47/78 e successive modifiche e integrazioni, la legge regionale 20/2000;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 - OBBLIGO GENERALE

1. Il Soggetto Attuatore si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per il medesimo vincolante e irrevocabile fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte del Comune.

ART. 2 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante della convenzione.
2. E' fatto divieto di frazionare e trasferire agli acquirenti dei lotti e/o alloggi, in tutto o in parte, la titolarità dell'obbligo a realizzare le opere di urbanizzazione.
3. In caso di alienazione delle aree che dovranno essere oggetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione da cedere al Comune (strade, parcheggi, parchi/giardini, etc., ad esclusione dei lotti edificabili), gli obblighi assunti dal Soggetto Attuatore, con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune.
4. I sottoscrittori del presente atto sono tenuti a comunicare all'Amministrazione comunale ogni variazione del titolo di proprietà al fine dell'applicabilità delle obbligazioni nello stesso contenute.
5. In caso di trasferimento di cui al comma 3 le garanzie già prestate dal Soggetto Attuatore non vengono meno e non possono essere estinte o ridotte se non dopo che il suo successivo avente causa a qualsiasi titolo abbia prestato a sua volta idonee garanzie a sostituzione o integrazione, il Comune le abbia accettate e dichiarati espressamente di liberare l'originario obbligato.
6. I sottoscrittori del presente atto e i loro aventi causa sono obbligati a riportare e riferire il contenuto della presente convenzione nei successivi atti di trasferimento dei lotti edificabili.
7. La sottoscrizione della convenzione costituisce piena acquiescenza alle future determinazioni comunali necessarie all'esecuzione delle previsioni della medesima con rinuncia espressa a opposizioni o contenzioso nei confronti degli atti del Comune allo scopo finalizzati e conformi allo stessa.

ART. 3 - TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

1. Tutti i termini previsti dal presente articolo decorrono dalla data di stipula della convenzione.
2. Tutte le opere di urbanizzazione, come successivamente descritte, devono essere ultimate entro il termine massimo 60 (sessanta) ^(x) mesi dalla data di cui al comma 1.
3. Sono fatte salve esclusivamente le opere relative alla viabilità per il solo tratto _____ ^(xi) e le opere relative al pacchetto di finitura (manto d'usura) di tutte le strade e percorsi ciclo-pedonali che devono essere ultimate in ogni loro parte entro il termine massimo di 12 (dodici) ^(xii) mesi dalla conclusione di tutti gli interventi edilizi, dietro rilascio di idonea garanzia (finanziaria e della ditta esecutrice le opere).
4. Tutte le opere di urbanizzazione di cui al comma 2 devono essere iniziate prima del rilascio di qualsiasi titolo abilitativo. Nessun permesso di costruire può essere rilasciato (oppure D.I.A presentata) se non sia iniziata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione successivamente descritte, ad esclusione del manto stradale di cui al precedente comma 3.
5. La cessione della proprietà delle aree per le urbanizzazioni, nonché delle aree per attrezzature pubbliche (standard), a favore del Comune, avviene al completamento delle opere di urbanizzazione realizzate dal Soggetto Attuatore; la proprietà delle stesse, entro e fuori terra, è attribuita al Comune, con atto di trasferimento a titolo gratuito delle aree di cui sopra.
6. In ogni caso, fermi restando i termini di cui ai commi precedenti, tutti gli adempimenti prescritti nella convenzione devono essere eseguiti e ultimati entro il termine massimo di **7 (sette)** ^(xiii) anni a meno che non superino variazioni agli strumenti urbanistici dettate da modifiche legislative tali da determinare una decadenza del Piano; eventuali stralci funzionali che non dovessero essere ancora realizzati alla scadenza del Piano in parola dovranno essere inseriti in un nuovo Piano da approvarsi successivamente. Entro lo stesso termine il Soggetto Attuatore deve aver conseguito l'ottenimento dei titoli edilizi per la completa attuazione degli interventi edificatori previsti dal Piano in oggetto ed aver iniziato i lavori previsti da ciascun singolo permesso di costruire / D.I.A.

ART. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Le opere di urbanizzazione sono eseguite dal Soggetto Attuatore, a propria cura e spese, in conformità ad apposito progetto esecutivo per il quale dovrà essere rilasciato il relativo permesso di costruire e che sarà presentato al Comune entro e non oltre 12 (dodici) ^(xiv) mesi dalla stipula della convenzione di cui al comma 1 dell'art. 3.
2. Le spese tecniche per la redazione della progettazione esecutiva e relativi allegati, per i frazionamenti e la direzione lavori delle opere di urbanizzazione, sono a carico del Soggetto Attuatore.

**ART. 5 – ADEMPIMENTI ANTECEDENTI LA RICHIESTA DI PERMESSO DI COSTRUIRE DELLE OPERE
DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

(EVENTUALE in caso di precedente destinazione PRODUTTIVA dell'area)

1. In considerazione della precedente destinazione dell'area a sede di attività produttiva, il Soggetto Attuatore, con la sottoscrizione della presente Convenzione, assume l'obbligo di eliminare integralmente tutte le eventuali situazioni di contaminazione dei suoli secondo quanto previsto al Titolo V del D.Lgs. 03/04/2006 n. 152.

2. Nella fase antecedente la richiesta del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, il Soggetto Attuatore dovrà effettuare, sotto il controllo dell'Amministrazione comunale, una prima verifica tesa ad accertare che non sussistano contaminazioni del sito ai sensi del D.Lgs. 152/2006. In tal caso tutti i termini di cui all'art. 3 sono interrotti.

3. A tal fine, il Soggetto Attuatore dovrà consegnare all'Amministrazione comunale idonea Relazione ambientale di caratterizzazione del sito, redatta da tecnico abilitato, tesa a verificare tutte le situazioni di eventuale contaminazione dei suoli secondo quanto previsto dalla normativa in materia di bonifica dei siti inquinati, contenente fra l'altro:

- a) planimetrie indicanti le specifiche d'uso delle aree e degli spazi, ubicazione degli eventuali serbatoi, serbatoi interrati, vasche, zone di stoccaggio, ubicazione degli eventuali distributori di carburante anche se già dismessi, pregresse demolizioni con produzione di materiale contenente amianto lasciato in loco, tubazioni in cemento amianto, ordigni bellici etc.;
- b) relazione storica esaustiva delle pregresse attività produttive condotte e dell'uso dei magazzini, evidenziando il tipo di pavimentazione costituita da semplice terreno battuto;
- c) una prima griglia di interventi di monitoraggio per verificare se possa essere esclusa l'applicazione del D.Lgs. 152/2006, con oneri completamente a carico del Soggetto Attuatore; i campionamenti dovranno, in ogni caso, analizzare i terreni e le acque sotterranee ai fini della verifica del rispetto dei valori di concentrazione limite indicati dal D.Lgs. 152/2006.

Per questa fase l'Amministrazione comunale potrà prescrivere che i campionamenti e le analisi siano effettuate in contraddittorio con ARPA. Gli esiti delle analisi dovranno essere comunicati all'ARPA, sulla base dei quali la stessa dovrà rilasciare proprio PARERE.

4. Ove risulti, dalla valutazione della documentazione presentata e dagli interventi di monitoraggio di cui al comma precedente, una situazione di superamento o di pericolo concreto ed attuale di superamento dei valori di concentrazione limite di cui al D.Lgs. 152/2006, il sito interessato dovrà essere sottoposto ad interventi di messa in sicurezza, bonifica e ripristino ambientale ai sensi del Titolo V del D.Lgs. 152/2006, prima dell'inizio lavori.

5. In tal caso, il Soggetto Attuatore, non appena accertato il superamento od il pericolo concreto ed attuale di superamento dei valori di concentrazione, procederà alla comunicazione di cui all'art. 242 del D.Lgs. 152/2006, assumendo integralmente l'iniziativa degli interventi necessari.

6. Le successive procedure per la messa in sicurezza, bonifica e ripristino ambientale del sito si svolgeranno secondo quanto previsto dal Titolo V del D.Lgs. 152/2006.

7. Sono integralmente a carico del Soggetto Attuatore gli oneri relativi agli interventi previsti dal D.Lgs. n. 152/2006.

8. Le disposizioni di cui ai passaggi precedenti si applicano anche nel caso in cui la situazione di superamento o di pericolo concreto ed attuale di superamento dei valori di concentrazione soglia di cui al D.Lgs. 152/2006 emerga, anche accidentalmente, durante l'esecuzione di lavori assentiti con permesso di costruire o realizzati in base a denuncia di inizio attività.

9. In tal caso, la comunicazione di cui all'art. 242 del D.Lgs. 152/2006 comporterà automaticamente l'avvio di un procedimento di annullamento d'ufficio del permesso di costruire o di dichiarazione di inefficacia della D.I.A., durante il quale il Soggetto Attuatore potrà presentare memorie e osservazioni ai sensi degli articoli 10 e 10bis della Legge 7/8/1990, n. 241.

10. Dalla data della dichiarazione di cui al punto precedente sono interrotti i termini di inizio e fine lavori.

11. Il procedimento di annullamento d'ufficio rimarrà aperto fino alla data di rilascio della certificazione da parte dell'Amministrazione Provinciale di cui all'art. 248 del D.Lgs. 152/2006 e potrà concludersi, alternativamente, con i seguenti atti:

- a) annullamento d'ufficio del permesso di costruire o dichiarazione di inefficacia della D.I.A. totale o parziale, qualora l'intervento edilizio sia incompatibile, in tutto o in parte, con gli interventi di bonifica e ripristino ambientale di cui al progetto operativo approvato a norma dell'art. 242 del D.Lgs. 152/2006;
- b) atto confermativo del permesso di costruire originario o referto positivo del controllo sulla D.I.A., qualora l'intervento edilizio, come inizialmente progettato, risulti eseguibile senza pregiudizio per gli interventi di cui al progetto operativo di bonifica e ripristino ambientale approvato a norma dell'art. 242 del D.Lgs. 152/2006;
- c) atto integrativo del titolo abilitativo originario (permesso di costruire o D.I.A.) qualora l'intervento edilizio risulti eseguibile, senza pregiudizio per gli interventi di cui al progetto operativo di bonifica e ripristino ambientale, soltanto a seguito di modifiche e/o di prescrizioni sulle modalità di esecuzione dell'intervento, salvo il consenso del Soggetto Attuatore. L'atto integrativo assumerà la forma di un accordo procedimentale o di un atto unilaterale d'obbligo, con cui il Soggetto Attuatore si impegna ad eseguire od ultimare l'intervento edilizio sulla base delle prescrizioni impartite dall'Amministrazione comunale. L'atto integrativo sarà considerato, a tutti gli effetti, come nuovo permesso di costruire facente parte integrante del titolo abilitativo originario, ai sensi dell'articolo 18 della L.R. 25/11/2002, n. 31.

12. Nel caso in cui, anche prima del certificato di cui all'art. 248 del D.Lgs. 152/2006, emerga chiaramente, dall'indagine di rischio e dal progetto operativo, la possibilità di esecuzione dei lavori senza pregiudizio per il

buon esito degli interventi previsti nel progetto definitivo di bonifica, l'Amministrazione comunale, su richiesta dell'interessato, potrà rilasciare uno o più permessi di costruire, anche in variante ai sensi dell'articolo 18 della L.R. 25/11/2002, n. 31, contenenti le eventuali prescrizioni ritenute necessarie.

13. In ogni caso, i lavori su suoli contaminati dovranno essere eseguiti in modo da non pregiudicare il buon esito delle procedure di cui al D.Lgs. 152/2006. Resta quindi pattuito che:

- non saranno rilasciati permessi di costruire o saranno dichiarate inefficaci le denunce di inizio attività, aventi ad oggetto interventi che appaiano, alla data di presentazione del permesso o della D.I.A. , incompatibili con gli interventi di messa in sicurezza, bonifica e ripristino ambientale del sito;
- nei permessi di costruire, anche in variante ai sensi dell'articolo 18 della L.R. 25/11/2002, n. 31, l'Amministrazione comunale si riserva il potere di attuare tutte le forme di controllo e di vigilanza sul rispetto delle prescrizioni integrative del titolo, nonché di dettare, in corso d'opera, ulteriori prescrizioni al fine di assicurare il buon esito delle procedure di cui al D.Lgs. 152/2006.

14. L'inosservanza degli obblighi stabiliti dal presente articolo a carico del Soggetto Attuatore nella fase antecedente la richiesta del permesso di costruire o D.I.A. per le opere di urbanizzazione, comporterà la RISOLUZIONE della presente convenzione.

15. L'inosservanza degli obblighi stabiliti dal presente articolo a carico del Soggetto Attuatore già titolare del permesso di costruire o di denuncia di inizio attività sarà considerato, rispettivamente, come variazione essenziale al permesso di costruire ai sensi dell'art. 23, comma 1 lettera f) della L.R. 25/11/2002, n. 31 o come costruzione in assenza di permesso e comporterà l'applicazione dei provvedimenti sanzionatori previsti dalla vigente normativa.

16. Restano autonomamente a carico del Soggetto Attuatore tutti gli obblighi derivanti dall'applicazione del D.Lgs. n. 152/2006.

ART. 6 – OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Ai sensi dell'art. 22 della legge regionale 7 dicembre 1978 n. 47 il Soggetto Attuatore si obbliga:

- a. a cedere gratuitamente al Comune tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
- b. ad includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue ed inamovibili, a favore degli enti preposti, relativamente ad elettrodotti, gasdotti, acquedotti ed altri servizi, che interesseranno il comparto come opere di urbanizzazione primaria.

2. Il Soggetto Attuatore si obbliga ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria, così come evidenziate sugli elaborati di progetto del Piano _____, già depositati agli atti del Comune e, pertanto, noti alle parti che concordemente dispensano il Notaio rogante dall'allegarli al presente atto, e di seguito descritte:

(xv)

A.1 - strade veicolari, sia quella prevista dal Piano Regolatore Generale che quelle previste dal presente Piano;

- A.2 - percorsi pedonali e marciapiedi;
- A.3 - pista ciclabile;
- B.1 - spazi di sosta e di parcheggio;
- B.2 - verde di arredo alla viabilità;
- C.1 - fognature per acque nere;
- C.2 - fognature per acque meteoriche con rete raccolta acque stradali;
- C.3 - allacciamento e recapito nelle reti di fognatura pubblica esistente;
- C.4 - eventuali impianti di depurazione;
- D.1 - rete idrica per l'acqua potabile;
- D.2 - rete idrica per l'acqua meno pregiata per usi compatibili senza il requisito della purezza potabile (eventuale);^(xvi)
- D.3 - vasca di laminazione (eventuale);^(xvii)
- D.4 - almeno n. ____^(xviii) idranti antincendio stradale del tipo a colonna;
- E.1 - rete di distribuzione del gas metano;
- E.2 - cabina di decompressione / depressurizzazione / controllo;
- F.1 - rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- F.2 - rete di pubblica illuminazione;
- F.3 - cabina di trasformazione da media tensione a bassa tensione con capacità _____ Kw;
- G.1 - rete telefonica fissa;
- G.2 - posa cavidotto per rete di cablatura telematica;
- G.3 - allacciamenti e adeguamenti delle preesistenti pubbliche reti impiantistiche e stradali, ancorché da realizzarsi all'esterno del comparto, ma tali da risultare funzionali e al diretto servizio del nuovo insediamento. A tali opere sono riconducibili anche le chiusure in maglia dei servizi a rete, da prevedersi per una più corretta funzionalità della gestione dei servizi stessi;
- H - spazi di verde attrezzato e relative opere di arredo e piantumazioni.^(xix)

3. Il Soggetto Attuatore assume inoltre a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle seguenti opere complementari:^(xx)

- A. - per ogni servizio tecnologico, almeno un allacciamento predisposto per ogni edificio, in conformità ai vigenti regolamenti comunali e alle vigenti convenzioni per la gestione dei servizi pubblici a rete;
- B. - segnaletica stradale, verticale e orizzontale, ed eventuale segnaletica luminosa;
- C. - impianto di irrigazione del verde attrezzato, connesso all'urbanizzazione primaria, nonché degli spazi di verde pubblico connessi all'urbanizzazione secondaria;^(xxi)
- D. - piazzuole per i contenitori per la raccolta dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti separati diversi.^(xxii)

4. Il Soggetto Attuatore assume a proprio totale carico gli oneri per la esecuzione delle opere di allacciamento del comparto ai pubblici servizi.

5. Il Soggetto Attuatore assume il ruolo di stazione appaltante ai sensi dell'art. 32, comma 1, lett. g) del vigente Codice dei contratti pubblici; il Soggetto Attuatore individua il contraente cui affidare la realizzazione delle opere di urbanizzazione (entro e fuori comparto), se di valore inferiore alla soglia comunitaria, facendo ricorso alla procedura negoziata preceduta da gara informale (art. 122 del Codice), nel rispetto dei principi di

trasparenza, concorrenza e rotazione. L'oggetto dell'appalto (opere di urbanizzazione entro e fuori comparto) sarà definito nell'ambito del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione (progettazione esecutiva). Il Soggetto Attuatore in sede di comunicazione di inizio dei lavori di urbanizzazione, dovrà dimostrare con idonea documentazione di aver indetto, espletato e concluso la gara secondo le modalità sopra richiamate. Il Soggetto Attuatore, pur rimanendo unico soggetto responsabile della legittimità della procedura di gara in oggetto, riconosce all'Amministrazione comunale la facoltà di verificare, con qualsivoglia modalità, la regolarità del relativo procedimento. In caso di irregolarità o inadempienze riscontrate l'Amministrazione comunale potrà procedere alla risoluzione della Convenzione.

6. Tutte le opere devono essere eseguite secondo le caratteristiche e prescrizioni tecniche indicate nelle disposizioni normative e regolamentari vigenti (Norme di attuazione del Piano Regolatore, Regolamento Edilizio comunale, Regolamento comunale del Verde pubblico e privato, Regolamento d'Igiene, etc.).

7. Tutte le opere relative ai servizi a rete devono essere eseguite, per quanto possibile, con le modalità previste dalla "Direttiva per la realizzazione delle reti tecnologiche nel sottosuolo" impartita dal Ministero dei Lavori Pubblici il 3 marzo 1999 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 58 in data 11 marzo 1999).

8. Tutte le opere le cui installazioni comportino l'emissione di onde elettromagnetiche, sia in bassa frequenza che in alta frequenza, devono essere collocate in modo che non comportino alcun inquinamento da elettrosmog e comunque devono essere conformi alle norme vigenti in materia e alle istruzioni del Ministero dell'Ambiente e degli organi preposti alla sorveglianza sanitaria.

9. Tutte le opere inerenti il ciclo delle acque, dall'approvvigionamento idrico fino al recapito finale degli scarichi liquidi di qualsiasi genere, devono essere conformi alle disposizioni di cui alla Parte III, Sezione II, Titolo III, Capi III e IV e all'allegato 5 degli allegati della Parte III del Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152, nonché delle altre norme da questo richiamate.

Gli scarichi delle acque meteoriche di dilavamento da reti bianche a servizio di zone esclusivamente residenziali sono soggetti ad autorizzazione allo scarico rilasciata dalla Provincia (Delibera G.R. 286/2005, punto 4.1.1).

10. Il Soggetto Attuatore si obbliga a riconoscere al Comune la facoltà di consentire l'allacciamento alle opere di urbanizzazione primaria ed alle reti da realizzare nell'ambito della presente convenzione anche a finitimi interventi edificatori. Ciò per esigenze di esercizio e di funzionalità dei servizi complessivamente previsti.

ART. 7 – MODALITA' DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione primaria risulteranno definite dal progetto esecutivo sulla base del quale sarà rilasciato il permesso di costruire per la realizzazione delle stesse. Tale progetto dovrà risultare conforme al Piano approvato, oltre che concordato e vistato da tutti gli enti gestori interessati, sia per gli impianti a rete, sia per le opere sistemate a verde, sia per l'idonea

collocazione delle isole ecologiche per la raccolta dei rifiuti (Hera, CMV, Enel, Telecom, Ministero delle Comunicazioni – Emilia Romagna, Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, etc.).

2. Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione primaria richieste in corso d'opera dal Comune attraverso l'UTC per motivi di ordine generale, o per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione qualora l'eventuale onere aggiuntivo, a carico del Soggetto Attuatore, risulterà non superiore al 15% del costo necessario alla realizzazione delle opere, come da progetto approvato.

3. Tutte le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere iniziate e ultimate entro il termine previsto nel relativo permesso di costruire.

4. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, fermi restando i termini tassativi per la loro ultimazione, dovrà essere comunque correlata all'attuazione del programma edilizio, nei seguenti termini:

a. Opere da realizzare prima dell'inizio del programma edilizio:

- picchettamento delle strade, degli spazi di sosta e di parcheggio, degli spazi a verde attrezzato, mediante picchetti inamovibili, la cui successiva individuazione in campagna dovrà essere resa possibile dalla predisposizione di una planimetria di picchettamento contenente le necessarie indicazioni planimetriche e altimetriche. Quando l'attuazione degli interventi edilizi si proponga per stralci funzionali autonomi, differiti nel tempo, sarà facoltà discrezionale del Comune accettare che le sopra citate opere siano realizzate limitatamente ai suddetti stralci;

b. Opere da realizzare durante l'esecuzione del programma edilizio:

- costituzione della massiciata delle sedi stradali;
- rete fognante, con predisposizione degli imbrocchi per le singole immissioni;
- condutture per la distribuzione dell'acqua e del gas – rete di distribuzione dell'energia elettrica a media tensione e relative cabine di trasformazione;
- predisposizione delle canalizzazioni relative alle reti telefoniche e di cablatura telematica;
- impianto di illuminazione pubblica perfettamente funzionante;
- realizzazione e arredo delle aree a verde.

Il Soggetto Attuatore è tenuto a comunicare in tempo utile all'Amministrazione comunale le date di inizio di tutti i lavori di cui ai precedenti punti ed i nominativi delle ditte assuntrici dei lavori al fine di poter predisporre i necessari controlli.

Lo stesso è, altresì, tenuto a realizzare, contemporaneamente all'esecuzione dei singoli edifici, gli allacciamenti alle fognature e alle utenze ai servizi a rete citati.

c. Opere da realizzare al completamento del programma edilizio generale:

- pavimentazione delle sedi stradali, dei parcheggi pubblici e di uso pubblico, dei percorsi ciclo-pedonali e relativa segnaletica orizzontale e verticale;
- finiture e corredo accessori dell'impianto di illuminazione pubblica e degli ulteriori impianti;

- eventuali sostituzioni delle piantumazioni e definitiva sistemazione delle aree a verde.

5. Eventuali ritardi nella piantumazione delle aree a verde, per esigenze stagionali, potranno essere consentiti dietro rilascio di congrua garanzia (finanziaria e della ditta fornitrice del verde).

6. Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le precedentemente citate opere di urbanizzazione in relazione ad esigenze tecniche generali, quali l'allacciamento di altri edifici esistenti o già ultimati o per necessità di esercizio dei servizi a rete.

7. Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, il Comune eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere sopra citate. La corretta esecuzione delle opere è condizione necessaria per il rilascio dei certificati di conformità edilizia e usabilità degli edifici.

ART. 8 – CONDIZIONI PER IL RITIRO DEL PERMESSO PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il ritiro del permesso di costruire per opere di urbanizzazione primaria è subordinato:
 - a. alla stipula della presente convenzione;
 - b. al versamento di una garanzia corrispondente all'importo della spesa presunta per la realizzazione delle opere in questione e la loro cessione. Tale importo sarà determinato mediante computo metrico estimativo redatto sulla base dell'elenco prezzi forniti dalla Camera di Commercio di Ferrara e sottoscritto da tecnico abilitato. L'importo dovrà essere integrato da: 20% IVA e 10% "a forfait" per spese generali. La garanzia potrà essere costituita a mezzo fideiussione bancaria o polizza assicurativa;
 - c. all'avvenuta verifica tesa ad accertare che non sussistano contaminazioni del sito ai sensi del D.Lgs. 152/2006, come disciplinato all'art. 5 della presente convenzione;
 - d. all'avvenuta presentazione del frazionamento già regolarmente approvato da parte dell'ufficio tecnico erariale, con l'identificazione delle aree di urbanizzazione primaria, di urbanizzazione secondaria e dei lotti edificabili, coerentemente con il piano particolareggiato e con il progetto delle opere di urbanizzazione primaria.

ART. 9 - CESSIONE DI AREE A STANDARDS

1. In applicazione dei principi generali dell'ordinamento giuridico, con particolare riguardo al principio di irretroattività della disciplina urbanistica, le aree a standard che competono al Piano _____ e da cedere a titolo gratuito al Comune, sono così quantificate: ^(xxiii)

Aree a standard parcheggi pubblici P2: mq _____;

Aree a standard parcheggi di uso pubblico P1: mq _____;

Aree a standard di verde pubblico attrezzato Vp: mq _____;

Aree la cui cessione gratuita al Comune è dovuta in relazione al maggior carico urbanistico dei nuovi insediamenti: mq _____ .^(xxiv)

2. In relazione all'attuazione delle previsioni del Piano Regolatore generale, alle esigenze manifestate con l'adozione e l'approvazione del Piano _____ e individuate nelle Tavole di progetto nn. _____, all'interno / esterno di quest'ultimo sono reperite aree a standards da cedere gratuitamente al Comune ai sensi del comma 1, per una superficie totale di mq _____ .^(xxv)

ART. 10 - MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD

(EVENTUALE in caso di PdR in Centro Storico)

1. Le aree a standard che competono al comparto in oggetto e che non vengono cedute direttamente assommano a mq (_____ - _____) = mq _____ .^(xxvi)

2. Tali aree sono monetizzate, ai sensi della deliberazione C.C. / G.C. n. _____ del _____ al prezzo unitario di Euro _____ (Euro _____) ^(xxvii) al metro quadrato, per cui l'importo totale della monetizzazione risulta come segue:

mq _____ x Euro/mq _____ = Euro _____ (Euro _____) .^(xxviii)

3. L'importo totale della monetizzazione è versato dal Soggetto Attuatore alla Tesoreria del Comune all'atto della sottoscrizione della presente convenzione, riconoscendo che l'importo è congruamente commisurato alla utilità conseguita dal Soggetto Attuatore medesimo in virtù della mancata cessione e comunque non inferiore alla acquisizione di altre aree simili.

ART. 11 - GARANZIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBBLIGHI CONVENZIONALI

1. L'importo preventivato delle opere da eseguirsi a cura e spese del Soggetto Attuatore e dei relativi oneri accessori, desumibile dal Computo Metrico Estimativo facente parte degli elaborati del Piano _____, ammonta a Euro _____, comprensivo di IVA 20% e 10% forfettario per spese generali eventualmente a carico del Comune (direzione lavori, collaudo, certificazioni, pratiche catastali, etc.).^(xxix)

2. A garanzia degli obblighi assunti con la convenzione, il Soggetto Attuatore presta adeguata garanzia finanziaria per un importo non inferiore al 100 % di quello previsto al comma 1, con polizza fideiussoria n. _____ in data _____ emessa da _____ per Euro _____ ^(xxx) con scadenza incondizionata fino a sei mesi successivi la comunicazione di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione e comunque a totale svincolo del Comune (durata

minima 7 anni e 6 mesi), senza possibilità di rinnovo tacito. Detta fideiussione viene, quindi, consegnata dal Soggetto Attuatore al Comune al momento del ritiro del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione.

3. La garanzia non può essere estinta e la fideiussione come sopra prestata non può essere riconsegnata, se non previa approvazione espressa da parte del Comune, mediante apposito atto deliberativo, del collaudo tecnico di tutte le opere di urbanizzazione e attestazione del medesimo di regolarità di ogni altro adempimento connesso.

4. La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficiario della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione comunale. In ogni caso i Soggetti Attuatori sono obbligati in solido sia tra di loro che con i loro fideiussori. ^(xxxix)

5. Ancorché la garanzia sia commisurata all'importo delle opere di urbanizzazione di cui al comma 1, essa è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della convenzione, da questa richiamate o il cui mancato o ritardato assolvimento possa arrecare pregiudizio al Comune, sia come ente territoriale, sia come soggetto iure privatorum, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La garanzia copre altresì, senza alcuna riserva, i danni comunque derivanti nel periodo di manutenzione e conservazione a cura del Soggetto Attuatore di cui all'articolo 15, nonché le sanzioni amministrative, sia di tipo pecuniario che ripristinatorio o demolitorio, irrogate dal Comune a qualsiasi titolo in applicazione della convenzione, divenute inoppugnabili e definitive.

ART. 12 – CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI TITOLI ABILITATIVI

1. Il rilascio dei singoli titoli abilitativi è subordinato:

- a. all'avvenuto ritiro del permesso di costruire relativo al progetto delle opere di urbanizzazione primaria;
- b. all'avvenuta presentazione del frazionamento già regolarmente approvato, da parte dell'ufficio tecnico erariale, del lotto di pertinenza dell'edificio oggetto del permesso di costruire/D.I.A.;
- c. all'avvenuto pagamento del contributo di costruzione costituito da: costo di costruzione e oneri di urbanizzazione secondaria di cui agli artt. 28 e 29, L.R. 25 novembre 2002, n. 31, con le modalità e nella misura in vigore al momento del rilascio del titolo abilitativo.

2. Il rilascio del certificato di conformità edilizia/agibilità per ogni edificio è comunque subordinato all'esistenza, al perfetto funzionamento e all'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione.

E' fatto divieto di realizzare l'accantieramento su aree già pubbliche. In casi eccezionali la possibilità di tale realizzazione dovrà essere concordata con l'UTC e successivo ottenimento della autorizzazione alla occupazione di suolo pubblico da parte dell'Amministrazione comunale.

ART. 13 – POTERI DI CONTROLLO DEL COMUNE, COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. L'Ufficio Tecnico avrà la facoltà di sorvegliare direttamente l'esecuzione delle opere medesime suggerendo l'adozione, anche in corso d'opera, di quelle soluzioni che, a suo giudizio insindacabile, possono contribuire a migliorare la qualità delle opere costruendo per esigenze di carattere generale e sopravvenute nuove disposizioni di P.R.G.

La esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione sarà sottoposta ai nulla-osta e pareri degli Enti competenti (Hera, CMV, Enel, Telecom, Ministero delle Comunicazioni – Emilia Romagna, Azienda Usl, ARPA, Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara, etc.); tali nulla-osta, relativi alle opere sottoposte al controllo, dovranno pervenire all'Amministrazione comunale prima del rilascio del permesso di costruire delle stesse.

2. Ultimate le opere di urbanizzazione ed ogni altro adempimento costruttivo, il Soggetto Attuatore presenta al Comune una dichiarazione di avvenuta ultimazione; il collaudo delle opere è riservato all'esclusiva competenza di tecnico abilitato, scelto dall'Amministrazione comunale tra una terna di professionisti indicati dal Soggetto Attuatore; le spese tecniche di collaudo, alle quali dovranno essere applicate le vigenti tariffe professionali, sono a completo carico del Soggetto Attuatore.

3. Acquisito il collaudo delle opere di urbanizzazione, unitamente alle certificazioni di regolare esecuzione degli impianti rilasciate dai rispettivi gestori delle reti, il Comune, verificata la perfetta esecuzione delle stesse, e di ogni altro adempimento connesso, ad avvenuta approvazione dell'atto di cui all'art. 11 comma 3 e successiva stipulazione dell'atto di cessione delle opere e delle relative aree di sedime, libererà la garanzia e prenderà in carico tutte le opere di urbanizzazione.

4. Le aree sono cedute libere da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni e annotazioni pregiudizievoli, da servitù passive apparenti e non apparenti, da usufrutti ed usi, da oneri e gravami, vincoli di ogni specie.

5. Il Soggetto Attuatore si impegna ad includere nei rogiti di vendita eventuali servitù perpetue ed inamovibili, a favore del Comune e delle aziende, degli elettrodotti, gasdotti, acquedotti, reti telefoniche, fognarie che interessano il comparto come opere di urbanizzazione.

6. L'istituzione di eventuali e/o necessarie servitù sulle aree dovrà essere effettuata a cura e spese del Soggetto Attuatore.

Art. 14 – MANUTENZIONE DELLE AREE E DELLE OPERE

1. La manutenzione ordinaria e straordinaria, la conservazione delle aree e delle opere pubbliche o di uso pubblico, la gestione degli impianti compresi nel comparto e relativi costi di fornitura, avverrà a cura e spese del Soggetto Attuatore fino al momento in cui le opere e le aree stesse non passeranno in carico al Comune; il Soggetto Attuatore dovrà consegnare le opere e le aree in perfetto stato di conservazione.

2. Gli oneri di gestione relativi alla vasca di laminazione, se prevista e realizzata nell'ambito del Piano, sono e rimangono totalmente a carico del Soggetto Attuatore e successivi aventi causa, stabilendo l'obbligo di trascrizione della clausola in tutti gli atti di vendita dei lotti edificabili.

ART. 15 - VARIANTI

1. Le varianti al Piano _____ comportanti:
- diversa perimetrazione del comparto di attuazione;
 - modifica alle destinazioni d'uso incidenti sul carico urbanistico del Piano;
 - modifica delle potenzialità edificatorie consentite dalle Norme di PRG per le diverse zone omogenee interne al comparto;
 - modifica al progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle relative superfici;
 - modifica a parametri e prescrizioni relative alle tipologie insediative;

devono essere autorizzate con la procedura richiesta per un nuovo Piano, che tenga conto di quanto già realizzato.

2. Le variazioni non possono comportare, né espressamente né tacitamente, proroga dei termini di attuazione della convenzione di cui all'art. 3, salvo che ciò non dipenda da comportamenti del Comune.

3. Qualora su parte degli immobili inclusi nel Piano _____ siano richiesti, compatibilmente con la normativa urbanistica vigente, interventi edilizi con destinazione diversa da quella prevista in origine che non incidano sugli standard urbanistici di progetto, o modifiche di minore entità (ad esempio la diversa distribuzione della edificabilità nell'ambito di quella massima ammessa dal Piano, la diversa collocazione dei passi carrabili per l'accesso ai lotti), la variante al Piano, pur necessaria, sarà formalizzata con determinazione dirigenziale.

ART. 16 - SPESE

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione e gli atti successivi occorrenti alla sua attuazione, come pure le spese afferenti la redazione dei tipi di frazionamento delle aree in cessione, quelle inerenti i rogiti notarili e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo del Soggetto Attuatore.

ART. 17 – PUBBLICITA' DEGLI ATTI

1. Il progetto di Piano _____, costituito dai seguenti elaborati:
- a)- relazione illustrativa;
 - b)- norme tecniche di attuazione;
 - c)- documentazione fotografica;
 - d)- elaborati grafici urbanistici tavole nn. _____ ;
 - e)- progetto delle opere di urbanizzazione;

- f)- computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
 - g)- elaborato planimetrico per l'individuazione delle aree in cessione gratuita al Comune;
(ovvero, se disponibile) ^(xxxii)
 - g)- frazionamento catastale per l'individuazione delle aree in cessione gratuita al Comune;
 - h)- relazione geologica-geotecnica comprensiva di relazione integrativa finalizzata alla verifica delle previsioni con il rischio sismico e le esigenze di protezione civile (art. 5 L.R. 19/08);
 - i)- relazione di clima acustico (ovvero) valutazione di impatto acustico;
 - l)- relazione ambientale;
 - m)- rapporto preliminare finalizzato alla Valutazione di Assoggettabilità;
- è parte integrante e sostanziale della presente convenzione; il Comune e il Soggetto Attuatore, in pieno accordo, stabiliscono che gli elaborati, quali atti pubblici allegati alla deliberazione di approvazione G.P. / C.C. n. _____ del _____ e per tale motivo depositati negli originali del Comune, individuabili univocamente e inequivocabilmente, non vengono allegati materialmente alla convenzione.

ART. 18 - TRASCRIZIONE E BENEFICI FISCALI

1. Il Soggetto Attuatore rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.
2. Il Soggetto Attuatore autorizza il signor Conservatore dei Registri Immobiliari alla trascrizione della presente affinché siano noti a terzi gli obblighi assunti, esonerandolo da ogni responsabilità.
3. Al fine della concessione dei benefici fiscali previsti dalle vigenti disposizioni di legge in materia, si dà atto che tutte le cessioni di aree e manufatti di cui al presente atto, sono fatte in esecuzione del Piano Regolatore Generale.

Letto, confermato e sottoscritto, li _____

Il Soggetto Attuatore

Per il Comune

- i sopprimere la parte che non interessa;
- ii completare con “esclusiva” oppure “indivisa” o altra condizione giuridica della proprietà;
- iii completare con la carica (rappresentante legale, amministratore unico, altro) del soggetto che firma;
- iv completare con la qualifica del rappresentante del Comune (esempio: responsabile del servizio tecnico);
- v sopprimere la parte che non interessa, la lettera C) è alternativa ad una o più d’una delle ipotesi subalterne indicate ai punti da C.1 a C.4;
- vi in caso di presenza di vincolo paesistico;
- vii in caso di presenza di vincolo ambientale;
- viii in caso di presenza di vincolo storico-architettonico;
- ix cancellare la descrizione dei vincoli che risultano esistenti ai sensi dei punti precedenti;
- x in cifre ed in lettere il numero dei mesi (in ogni caso mai superiore a 120, consigliabile da 36 a 60);
- xi disposizione derogatoria, relativa ad uno o più tratti di strada la cui realizzazione sia urgente o, al contrario, sia da differire per prevedibili difficoltà oggettive;
- xii in cifre ed in lettere il numero dei mesi, inferiore al termine che precede se la realizzazione del tratto o dei tratti indicati sia urgente, superiore se la realizzazione del tratto o dei tratti indicati possa essere ritardata per prevedibili difficoltà oggettive;
- xiii norma di chiusura; in cifre ed in lettere il numero degli anni (in ogni caso mai superiore a 10, consigliabile 5);
- xiv se si opta per questa soluzione indicare in cifre e in lettere il numero dei mesi (consigliabile da 6 a 12);
- xv adattare l’elenco al caso specifico;
- xvi ai sensi dell’art. 98 del Decreto Legislativo n. 152 del 2006 è opportuna l’adozione delle necessarie tecniche disponibili atte a eliminare gli sprechi, a ridurre i consumi ed a incrementare il riciclo ed il riutilizzo della risorsa idrica;
- xvii gli oneri di gestione della vasca di laminazione, qualora prescritta dal Consorzio di Bonifica per far fronte all’insufficienza della rete scolante a ricevere nuove portate di acque bianche legate alla impermeabilizzazione dei suoli a seguito di nuove urbanizzazioni, saranno oggetto di apposito contratto di gestione – atto d’obbligo a carico dei proprietari degli immobili, da sottoscrivere contestualmente alla presa in carico delle opere di urbanizzazione da parte della Amministrazione comunale;
- xviii completare col numero degli idranti risultanti dal progetto;
- xix completare a seconda delle circostanze: verde attrezzato, verde a parco pubblico, verde per giochi, completo di piantumazione ecc.; trattasi degli spazi di verde attrezzato rientranti nelle opere di urbanizzazione primaria (da non confondere con il verde di quartiere rientrante nelle opere di urbanizzazione secondaria);
- xx adattare l’elenco al caso specifico;
- xxi adattare la descrizione al caso specifico;
- xxii ai sensi dell’articolo 266, comma 1, del Decreto Legislativo n. 152 del 2006;
- xxiii la tabella deve essere adattata al singolo Piano attuativo, sia in funzione delle diverse destinazioni, sia in funzione della compresenza di più destinazioni, sia in funzione della previsione da parte della norma locale di indici per aree a standards superiori ai minimi legali;
- xxiv nuove aree a standards a congruaggio per i nuovi interventi o per il maggior peso insediativo risultante (anche in funzione delle nuove destinazioni) e che competono al Piano (quantità $SA - ExA = A$);
- xxv aree a standards che vengono cedute direttamente (quantità B);
- xxvi aree a standards che non vengono cedute ma vengono monetizzate (quantità $C = A - B$);
- xxvii in cifre e in lettere l’importo unitario al mq della monetizzazione (importo D);
- xxviii in cifre e in lettere l’importo totale della monetizzazione (importo $E = C \times D$);
- xxix importo risultante dal preventivo (CME) allegato al progetto del Piano, comprensivo di I.V.A., direzione dei lavori, spese di collaudo, frazionamenti/accatastamenti, etc.;
- xxx in genere tale importo, derivante da quello delle opere di cui al comma 1 per la percentuale di cui al comma 2, essendo indicata la percentuale del 100%, sarà pari a quello di cui al comma 1;
- xxxi le clausole descritte nel comma 4 devono essere trascritte preventivamente sulla polizza, ai sensi dell’art. 113, comma 2 del Decreto Legislativo n. 163 del 2006 come modificato;
- xxxii le due lettere f) sono alternative, cancellare la parte che non interessa; la prima ipotesi se la convenzione è sottoscritta nelle more della formazione o dell’approvazione del frazionamento catastale.