

COMUNE DI QUATTRO CASTELLA

Schema di ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

Schema di ATTO UNILATERALE d'OBBLIGO per la **realizzazione e cessione al Comune di "infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti - OUI"** correlate all'esecuzione di intervento edilizio in **ambito urbano consolidato** " _____ (completare dicitura con la sigla e la denominazione dell'ambito) _____ "

(OPPURE – se intervento edilizio in territorio urbano, in ambito "RU.D" o in ambito "PR")

Schema di ATTO UNILATERALE d'OBBLIGO per la **realizzazione e cessione al Comune di "infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti - OUI"** correlate all'esecuzione di intervento edilizio in **ambito urbano consolidato** " _____ (completare dicitura con la sigla e la denominazione dell'ambito) _____ ", nonché per l'attuazione di **condizioni e prescrizioni particolari stabilite dalla Disciplina delle Trasformazioni del P.U.G. Comune di Quattro Castella** relativamente al suddetto detto ambito urbano

(OPPURE – se intervento edilizio residenziale in **territorio rurale**)

Schema di ATTO UNILATERALE d'OBBLIGO per la **realizzazione e cessione al Comune di "infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti - OUI"** correlate all'esecuzione di intervento edilizio residenziale in territorio rurale, in **"ambito** _____ (completare dicitura con la denominazione dell'ambito) _____ "

----- o o o -----

Il giorno _____ del mese di _____ dell'anno _____ in _____ (luogo) _____ avanti a me dott. _____

comparsante con il mio consenso espressamente rinunciato,

è presente il signor _____, nato a _____ il _____, residente a _____ in via _____ - Cod.Fisc.: _____ • Legale Rappresentante della Ditta _____ con sede a _____ in via _____ - Partita IVA _____ ; di seguito denominato **"attuatore"**

nella sua qualità di _____ (riportare il titolo di disponibilità/godimento immobile - es. PROPRIETARIO) _____ - titolare di pratica edilizia di *Permesso di Costruire* (oppure) *SCIA* per intervento di " _____ "

Detto comparsante, della cui identità personale, qualifica e poteri io Notaio sono certo, mi richiede di rogare questo atto con il quale conviene e stipula quanto segue

PREMESSO:

- di aver titolo ad intervenire in immobile posto a Quattro Castella (RE) in via _____, censito nel catasto del Comune al Foglio _____ mappale/i _____ ;
- di aver presentato istanza di *Permesso di Costruire* (oppure) *SCIA*, in atti comunali al n. _____ di Prot. Gen. del _____ - fascicolo/Pratica edilizia n. _____, per realizzare, nel suddetto immobile, intervento di " _____ ";
- che il suddetto immobile, nelle tavole grafiche della Disciplina Interventi Diretti del P.U.G. approvato con Deliberazione C.C. n. 61 del 28/12/2023 (efficace/vigente dal 31/01/2024), è classificato come Ambito Urbano Consolidato " _____ (completare dicitura con la sigla e la denominazione dell'ambito) _____ ";
- che il P.U.G.:

(se **intervento in territorio urbano**)

- a) dispone -per il combinato disposto artt. 2.4, 2.7 e 2.8 della Disciplina delle Trasformazioni- l'obbligo di cessione al Comune delle aree per l'urbanizzazione degli insediamenti (parcheggi pubblici – P1) e di aree per attrezzature e spazi collettivi (aree "U");
- b) all'art. 2.2 della Disciplina delle Trasformazioni:
al comma 2 subordina la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia alla condizione che l'area di intervento sia servita in modo adeguato ed

efficiente dalle opere di urbanizzazione primaria; in particolare che l'insediamento disponga di:

- *allacciamento alla rete di distribuzione idrica;*
- *allacciamento ad un collettore fognario pubblico di capacità adeguata al carico previsto, e connesso ad un impianto di depurazione di capacità adeguata al carico inquinante previsto. Qualora sia constatata l'impossibilità di scaricare regolarmente nella rete fognaria esistente o che sia constatato che la rete esistente sia inadatta a ricevere le acque reflue prodotte all'interno dell'intervento, dovranno comunque essere individuati ed adottati adeguati sistemi di collettamento e trattamento in conformità con quanto definito e normato dalle disposizioni vigenti;*
- *accessibilità ad una strada pubblica, preferibilmente dotata di impianto di illuminazione;*
- *allacciamento alle reti di distribuzione di energia elettrica e di gas ove la zona è metanizzata;*

al comma 4 dispone l'obbligo -sancito in una Convenzione o in un Atto Unilaterale d'Obbligo- di esecuzione o adeguamento delle suddette opere, contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, qualora non esistano o esistano solo in parte o siano in condizioni di efficienza non adeguate;

(inoltre, da aggiungere/mantenere **solo in caso di intervento in ambito "RU.D"**)

c) all'art. 4.8 della Disciplina delle Trasformazioni, relativamente al suddetto ambito urbano " (completare dicitura con la sigla dell'ambito) ":

- dispone condizioni e "prescrizioni particolari" da rispettare nell'attuazione degli interventi ammessi;
- stabilisce quale modalità di intervento: "*Permesso di Costruire convenzionato / Atto Unilaterale d'Obbligo*";

(inoltre, da aggiungere/mantenere **solo in caso di intervento in ambito "PR"**)

c) all'art. 4.8bis della Disciplina delle Trasformazioni, relativamente al suddetto ambito urbano " (completare dicitura con la sigla dell'ambito) ":

- dispone condizioni e "prescrizioni particolari" da rispettare nell'attuazione degli interventi ammessi;
- stabilisce quale modalità di intervento: "*Permesso di Costruire convenzionato / Atto Unilaterale d'Obbligo*";

(se invece **intervento edilizio residenziale in territorio rurale**)

a) all'art. 2.2 della Disciplina delle Trasformazioni:

al comma 3 stabilisce che per la realizzazione degli interventi edilizi residenziali che eccedono la Manutenzione Ordinaria, deve essere garantita l'esistenza (o la realizzazione contestualmente all'intervento) della seguente dotazione infrastrutturale minima:

- *strada di accesso (anche non asfaltata);*
- *rete di distribuzione dell'energia elettrica, ovvero sistemi che assicurino l'autosufficienza energetica dell'edificio;*
- *rete di distribuzione dell'acqua; oppure, solo nelle aree non servite da acquedotto, pozzo idropotabile dotato di idonea certificazione;*
- *allacciamento alla rete fognaria pubblica, qualora sia constatata l'impossibilità di scaricare regolarmente nella rete fognaria esistente o che sia constatato che la rete esistente sia inadatta a ricevere le acque reflue prodotte all'interno dell'intervento, dovranno comunque essere individuati ed adottati adeguati sistemi di collettamento e trattamento in conformità con quanto definito e normato dalle disposizioni vigenti;*

al comma 4 dispone l'obbligo -sancito in una Convenzione o in un Atto Unilaterale d'Obbligo- di esecuzione o adeguamento delle suddette opere, contemporaneamente all'esecuzione dell'intervento edilizio, qualora non esistano o esistano solo in parte o siano in condizioni di efficienza non adeguate;

b) dispone -per il combinato disposto artt. 2.4, 2.7 e 2.8 della Disciplina delle

Trasformazioni- l'obbligo di cessione al Comune delle aree per l'urbanizzazione degli insediamenti (parcheggi pubblici – P1) e di aree per attrezzature e spazi collettivi (aree “U”);

- considerato che le opere di urbanizzazione primaria da eseguirsi -previste dal progetto dell'intervento di cui sopra in conformità all'art. 2.2 ed all'art. 4.8 (se intervento in territorio urbano, in ambito “RU.D”) -oppure- ed all'art. 4.8bis (se intervento in territorio urbano, in ambito “PR”) della Disciplina delle Trasformazioni del P.U.G.- sono necessarie per la fruizione dell'immobile ma non svolgono anche una funzione pubblica più generale, pertanto -per quanto precisato al comma 4 del medesimo art. 2.2- è richiesto l'Atto Unilaterale d'Obbligo e non è necessaria la Convenzione (che occorrerebbe invece se le suddette opere svolgessero una funzione pubblica più generale);

tutto ciò premesso, il sottoscritto attuatore, con il presente atto,

SI OBBLIGA

per sé medesimo e per i propri aventi causa, a qualsiasi titolo, ad assumere gli obblighi in ordine all'attuazione dell'intervento edilizio di cui in premessa, nei confronti del Comune di Quattro Castella;

a quanto di seguito precisato:

1. (Conferma delle premesse) Le premesse formano parte integrante del presente Atto Unilaterale d'Obbligo;
2. (Impegno in riferimento all'obbligo di **realizzazione e cessione di aree per l'urbanizzazione degli insediamenti e di aree per attrezzature e spazi collettivi**, di cui al combinato disposto artt. 2.2, 2.4, 2.7 e 2.8 Disciplina delle Trasformazioni del P.U.G.; (e solo per interventi edilizi in territorio urbano, in ambito “RU.D” o in ambito “PR”) nonché in riferimento alle **condizioni e prescrizioni particolari di attuazione stabilite all'art. 4.8** (se intervento in ambito “RU.D”) -oppure- **all'art. 4.8bis** (se intervento in ambito “PR”) **della Disciplina delle Trasformazioni del P.U.G.**)

L'attuatore s'impegna a eseguire ed a cedere al Comune di Quattro Castella, a proprie cure e spese, le seguenti **“infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti - OUI”**:

(elencare / descrivere le opere OUI da realizzarsi)

- 2.a _____;
- 2.b _____;
- 2.c _____;
- 2.d _____;
- 2.e _____;
- 2.f _____;

(inoltre, da aggiungere/mantenere solo in caso di intervento in ambito “RU.D” o in ambito “PR”)

nonché, **in esecuzione alle condizioni e prescrizioni particolari di attuazione stabilite all'art. 4.8** (se intervento in ambito “RU.D”) -oppure- **all'art. 4.8bis** (se intervento in ambito “PR”) della Disciplina delle Trasformazioni del P.U.G.:

(elencare / descrivere le opere da realizzarsi)

- 2.g _____;
- 2.h _____;
- 2.i _____;
- 2.l _____;
- 2.m _____;
- 2.n _____;

individuate nelle seguenti Tavole grafiche di progetto:

- file denominato “_____”;
- file denominato “_____”;
- file denominato “_____”;

di cui al fascicolo/pratica digitale relativo/a all'istanza di *Permesso di Costruire* (oppure) alla *SCIA* richiamata nelle premesse.

(da aggiungere/mantenere **solo in caso di scomputo - parziale o totale - del Contributo di Costruzione**, in applicazione del punto “6.1” della disciplina del Contributo di Costruzione di cui all’Allegato 2 alla Deliberazione C.C. n. 67/2019)

Le suddette opere (ad eccezione di quelle che costituiscono “misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale, e dotazioni ecologiche e ambientali”, stabilite dal P.U.G. quale condizione necessaria per la sostenibilità dell’intervento) **saranno eseguite e cedute al Comune a fronte dello scomputo** (parziale o totale) **del Contributo di Costruzione** (per le componenti “U1” e, ove dovute, “D” ed “S”) - **in relazione all’importo delle opere da realizzarsi (attestato dal “Quadro Economico (completo di computo metrico estimativo)”**, asseverato, a firma di _____ - **ALLEGATO**) - in applicazione ed in conformità di quanto specificato al punto “6.1” della disciplina del Contributo di Costruzione di cui all’Allegato 2 alla Deliberazione C.C. n. 67/2019.

Sono escluse dal suddetto importo, in quanto non possono essere oggetto di scomputo gli importi delle spese tecniche per il frazionamento e le spese notarili per la cessione delle aree.

3. (Esecuzione delle opere)

L’attuatore si impegna a:

- realizzare direttamente, oppure a far realizzare tramite propria Impresa Esecutrice, le opere di cui al precedente punto “2”, contestualmente all’intervento oggetto dell’istanza di *Permesso di Costruire* (oppure) della SCIA richiamata nelle premesse (pratica edilizia n. ___/___);
- completare le suddette opere entro il termine di validità del titolo abilitativo;
- comunicare all’Ufficio Tecnico del Comune di Quattro Castella la data di inizio ed ultimazione dei lavori relativi alle opere;
- dare comunicazione all’Ufficio Tecnico del Comune di Quattro Castella di eventuale sospensione dell’esecuzione delle opere, nonché della successiva ripresa dei lavori.

Le opere di cui sopra saranno eseguite in conformità al progetto allegato al *Permesso di Costruire* (oppure) alla SCIA (pratica edilizia n. ___/___), nonché nel rispetto delle disposizioni di legge in materia di opere di urbanizzazione primaria a scomputo, sotto-soglia di rilevanza comunitaria, funzionali all’intervento di trasformazione (ex art. 13 D.Lgs. 36/2023, ex art. 16-comma 2bis DPR 380/2001 ed ex art. 3 L. 136/2010). Qualora emerga la necessità di varianti in corso d’opera, queste saranno preventivamente sottoposte all’esame degli Uffici Comunali competenti (o del Collaudatore, ove sia proceda alla nomina), onde ottenerne esplicito assenso.

(completare con clausole circa caratteristiche e/o modalità esecuzione delle opere – da concordarsi con Settore LL.PP./Patrimonio/Ambiente del Comune - si riporta di seguito una traccia a titolo di esempio)

I parcheggi pubblici / di urbanizzazione avranno finitura superficiale in asfalto (binder cm 10 + tappetino d’usura cm 3), stesa su sottofondo di almeno cm 50 di riciclato di inerti certificato o misto granulare stabilizzato, adeguatamente rullato e costipato.

I percorsi pedonali e/o ciclabili saranno delimitati da cordolature cm 10x12x25 in cls e avranno finitura superficiale in asfalto (tappetino d’usura cm 3), stesa su sottofondo realizzato con massetto cls di spessore cm 10, con all’interno rete metallica elettrosaldata.

Saranno posizionate idonee caditoie per la raccolta acque piovane in prossimità dei parcheggi pubblici / di urbanizzazione.

Sarà a carico dell’attuatore la realizzazione della segnaletica verticale e orizzontale - nel rispetto delle vigenti normative di settore aventi incidenza sull’attività edilizia, in particolare del Codice della Strada - su tutte le aree pubbliche o di uso pubblico (strada / parcheggi), da concordarsi preventivamente con gli Uffici Comunali competenti.

4. (Adempimenti in merito alla realizzazione delle “infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti - OUI” di cui al punto “2”)

Non essendo previsto lo scomputo -parziale o totale- del Contributo di Costruzione della componente del Contributo di Costruzione afferente gli oneri di urbanizzazione in relazione alla realizzazione delle opere di cui al punto “2”, non si applica la disciplina di cui al combinato disposto art. 13-comma 7 e Allegato I.12 del D.Lgs 36/2023 (non sono perciò dovuti gli adempimenti dalla medesima previsti).

OPPURE seguenti “4” e “4.1” (solo in caso di scomputo - parziale o totale - del Contributo di Costruzione)

4. (Adempimenti in merito alla realizzazione delle “infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti -

OUI” di cui al punto “2”)

Ai sensi del comma 2 bis dell’art. 16 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, per la realizzazione di opere a scomuto -parziale o totale- della componente del Contributo di Costruzione afferente gli oneri di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria - funzionali all’intervento di trasformazione urbanistica - l’attuatore assume il ruolo di “stazione appaltante” ed è esclusivo responsabile dell’attività di progettazione, affidamento ed esecuzione delle “*infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti - OUI*” (fermo restando la vigilanza da parte del settore competente del Comune di Quattro Castella).

L’attuatore, non eseguendo direttamente le suddette opere, individuerà il contraente cui affidare la realizzazione delle stesse, nel rispetto della disciplina ricavabile dal D.lgs. n. 36/2023 per i lavori sotto-soglia di rilevanza comunitaria, mediante procedura negoziata con l’acquisizione di n. (almeno 2) preventivi, tra soggetti in possesso dei necessari requisiti di qualificazione all’esecuzione delle opere. La qualificazione tecnica e strumentale del soggetto abilitato all’esecuzione delle opere di cui sopra risulterà desumibile da idoneo certificato di iscrizione alla Camera di Commercio.

L’attuatore si impegna a nominare il Referente Unico, nonché a scegliere il Direttore dei Lavori, nonché tutte le figure previste dalla vigente normativa (Coordinatore per la Sicurezza in fase di Esecuzione, eventuali coprogettisti, collaboratori, ecc.) tra i tecnici iscritti agli Albi ed Ordini Professionali.

All’Amministrazione Comunale è data facoltà di richiedere la sostituzione del Referente Unico di cui sopra, sulla base di adeguata motivazione scritta.

Ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge n. 136 del 2010, per la realizzazione delle opere di cui sopra si rispetterà quanto previsto in materia in merito all’acquisizione del Codice Identificativo di Gara (CIG) - attribuito dall’Autorità di vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture, su richiesta dell’attuatore - nonché, ove obbligatorio ai sensi dell’art. 11 della legge 16 gennaio 2003, n. 3, in merito all’acquisizione del Codice Unico di Progetto (CUP).

Si specifica che gli strumenti di pagamento riporteranno, in relazione a ciascuna transazione posta in essere dalla stazione appaltante, dai subappaltatori e dai subcontraenti, il CIG e - qualora richiesto - il CUP.

L’attuatore produrrà Dichiarazione Sostitutiva di Atto di Notorietà ai sensi del D.P.R. 445/2000, attestante: - l’avvenuta esecuzione di procedura negoziata e recante l’elenco dei soggetti cui sono stati richiesti i preventivi;

- il soggetto affidatario;

- gli estremi del contratto stipulato con il soggetto individuato per l’esecuzione dei lavori;

- l’avvenuta presentazione, da parte dell’aggiudicatario, del Documento Unico di Regolarità Contributiva e della Dichiarazione circa il possesso dei requisiti di qualificazione tecnica e strumentale, come desumibile da idoneo certificato di iscrizione alla Camera di Commercio.

L’attuatore provvederà alla trasmissione dei dati relativi ai lavori all’Osservatorio Regionale dei Contratti Pubblici di lavori, servizi e forniture della Regione Emilia-Romagna.

L’attuatore provvederà alla trasmissione dei dati relativi ai lavori alla Banca Dati Nazionale dei Contratti Pubblici dell’ANAC (BDNCP).

4.1. (Rendicontazione delle spese e costi sostenuti per la realizzazione delle “*infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti - OUI*” di cui al punto “2”)

L’attuatore renderà al Comune di Quattro Castella l’effettiva spesa sostenuta per la realizzazione delle “*infrastrutture per l’urbanizzazione degli insediamenti - OUI*”, mediante la presentazione di copia dei documenti contabili predisposti dal Direttore dei Lavori ed in particolare del conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture quietanziate, come stabilito ed in conformità al punto “6.1.6” della disciplina del Contributo di Costruzione di cui all’Allegato 2 alla Deliberazione Consiglio Comunale n. 67/2019.

5. (Custodia e manutenzione delle opere)

Fino alla cessione al Comune di Quattro Castella delle aree ed opere oggetto del presente Atto Unilaterale d’Obbligo, la custodia, la manutenzione (sia ordinaria che straordinaria) ed ogni altra responsabilità relativa alle medesime rimangono a carico dell’attuatore.

6. (Vigilanza, ultimazione lavori e Certificazione di Regolare esecuzione delle opere)

Il controllo della realizzazione delle opere oggetto del presente Atto Unilaterale d’Obbligo rimane in capo al Direttore dei Lavori.

In relazione a quanto sopra l’attuatore si impegna a:

- garantire che tecnici dei competenti uffici dell'Amministrazione Comunale possano effettuare la vigilanza delle opere durante la fase di esecuzione, eseguendo in qualsiasi momento sopralluoghi per accertare la loro regolare esecuzione;
- dare comunicazione, con un anticipo di almeno 10 giorni, dell'ultimazione delle opere al competente Settore del Comune di Quattro Castella, cui è data facoltà di intervenire ed esprimere eventuali valutazioni, riserve e richieste di opere integrative al fine di rendere le opere stesse pienamente conformi ai requisiti prestazionali definiti dal Comune stesso.

Ad avvenuta ultimazione dei lavori relativi alle opere oggetto del presente Atto Unilaterale d'Obbligo, l'attuatore trasmetterà al Comune di Quattro il Certificato di Regolare Esecuzione reso dal Direttore dei Lavori o - ove si proceda alla nomina di Collaudatore - il Certificato di collaudo finale.

Il Certificato di Regolare Esecuzione (o il Certificato di collaudo finale), in esito alla verifica delle opere, attesterà espressamente:

- che le opere sono conformi al progetto allegato al titolo abilitativo edilizio (ed alle eventuali varianti debitamente autorizzate);
- che le opere sono rispondenti alle normative tecniche vigenti, sono stese eseguite a regola d'arte e sono perfettamente funzionanti;
- che le infrastrutture impiantistiche siano state eseguite secondo le disposizioni degli Enti istituzionalmente preposti alla gestione delle reti e/o delle acque (avendo allegati i certificati di conformità impiantistica, i nulla-osta tecnici e le attestazioni di regolarità);

(seguito da mantenere **solo in caso di scomputo - parziale o totale - del Contributo di Costruzione**)

- l'effettiva spesa sostenuta dall'attuatore, sulla scorta della contabilità finale e documenti contabili asseverati dal Direttore dei Lavori, redatta sulla base di specifica rendicontazione dei costi sostenuti accompagnata dalle fatture quietanzate (in quanto funzionale a consentire la verifica degli importi riconosciuti a scomputo degli oneri di urbanizzazione e a determinare la necessità di un loro eventuale conguaglio);
- che i dati relativi ai lavori siano stati inoltrati alla BDNCP, attraverso le schede sulla piattaforma Contratti Pubblici dell'ANAC.

In caso sia riscontrata difformità tra le opere eseguite e il progetto allegato al *Permesso di Costruire* (oppure) alla *SCIA* (pratica edilizia n. ___/___), o nel caso in cui le stesse opere non siano regolarmente eseguite o perfettamente funzionanti, l'attuatore si impegna a ricondurre le opere a conformità entro 30 giorni dalla data del verbale di accertamento di quanto sopra (o diverso termine che dovesse essere indicato e stabilito in detto verbale). Decorso inutilmente tale termine l'Amministrazione Comunale procederà all'escussione delle garanzie finanziarie di cui al successivo specifico punto, al fine di poter garantire la perfetta esecuzione ed il corretto funzionamento delle opere stesse.

L'attuatore è tenuto alla garanzia per difformità e vizi per un periodo di 24 mesi (36 per le opere per le opere a verde) decorrenti dall'avvenuta emissione del Certificato di Regolare Esecuzione (o del Certificato di collaudo finale).

L'attuatore è tenuto, a favore del Comune, per le opere e i manufatti oggetto del presente Atto Unilaterale d'Obbligo, alla garanzia ed agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti.

7. (Garanzie finanziarie)

L'attuatore, a garanzia dell'adempimento degli obblighi, oneri e prescrizioni derivanti dal presente Atto Unilaterale d'Obbligo - contestualmente alla sua formalizzazione in atto pubblico - presta apposita fideiussione bancaria o polizza assicurativa di primaria compagnia assicuratrice, di importo Euro _____ (in lettere Euro _____), pari a:

- 100% del costo stimato per la realizzazione delle opere di cui al punto "2" (comprensivo dell'IVA di legge, delle spese tecniche di progettazione, direzioni lavori, coordinamento della sicurezza, nonché degli oneri per la sicurezza e di eventuali imprevisti), quantificato secondo i prezzi unitari riportati nell'elenco regionale dei prezzi delle opere pubbliche e difesa del suolo della Regione Emilia Romagna, vigente alla data di presentazione dell'istanza di *Permesso di Costruire* (oppure) della *SCIA* richiamata nelle premesse;
 - stima del costo dell'onere di trasferimento delle aree e del loro frazionamento.
- come attestati dall'allegato "Quadro Economico (completo di computo metrico estimativo)",

asseverato, a firma di _____

Avvertenze e/o condizioni particolari per il contratto fidejussorio o la polizza assicurativa:

- è espressamente escluso il beneficium escussionis, di cui al 2° comma dell'Art. 1944 del C.C., e l'istituto fidejussore deve espressamente impegnarsi altresì a soddisfare l'oblazione assunta a semplice richiesta scritta del Comune di Quattro Castella, senza subordinazione alla formazione del giudicato contenzioso (c.d. fidejussione incondizionata a prima richiesta);
- deve espressamente riportare che è emesso/a a garanzia non solo dell'esecuzione delle "*infrastrutture per l'urbanizzazione degli insediamenti - OUI*" ed ulteriori opere di cui al punto "2", ma anche della cessione al Comune delle aree attualmente di proprietà dell'attuatore sulle quali insistono le opere in questione, nonché delle spese correlate alle suddette cessioni al Comune di Quattro Castella, compresi il frazionamento catastale e il rogito di cessione;
- non deve venire apposto termine finale, in quanto le garanzie finanziarie prestate cesseranno soltanto dopo la redazione e trasmissione del Certificato di Regolare Esecuzione e la cessione delle aree ed opere al Comune di Quattro Castella;
- la garanzia deve obbligatoriamente prevedere clausola di aggiornamento annuale dell'importo in base alle variazioni degli indici ISTAT dei prezzi al consumo famiglie operai impiegati (FOI). Tale aggiornamento avverrà automaticamente;
- lo svincolo avverrà soltanto ed esclusivamente tramite lettera liberatoria del Comune di Quattro Castella.

8. (Frazionamento delle aree oggetto di cessione al Comune di Quattro Castella)

L'attuatore s'impegna a far eseguire, a proprie cure e spese, apposito frazionamento ai fini dell'individuazione univoca, con specifica particella catastale, delle aree oggetto di cessione al Comune di Quattro Castella. Qualora il catasto dovesse non consentire detto frazionamento, le aree di cessione per le quali lo stesso non sia possibile saranno riportate all'interno dell'elaborato planimetrico, con subalterno dedicato ed identificate come "*B.C.N.C.*" o "*B.C.N.C. parcheggio di uso pubblico*").

9. (Cessione gratuita al Comune di Quattro Castella delle opere ed aree di cui al punto "2")

Ad avvenute ultimazione dei lavori relativi alle opere oggetto del presente Atto Unilaterale d'Obbligo e trasmissione al Comune di Quattro Castella del Certificato di Regolare Esecuzione (o del Certificato di collaudo finale), l'attuatore si obbliga a cedere gratuitamente al Comune di Quattro Castella le opere ed aree di cui al punto "2".

A seguito della cessione di cui sopra le suddette aree ed opere entreranno nel patrimonio indisponibile del Comune (o demanio comunale), il quale ne assumerà, da tal momento, la presa in carico e la gestione e manutenzione.

L'attuatore garantirà la piena proprietà e la libera disponibilità degli immobili che saranno oggetto di cessione al Comune di Quattro Castella, che saranno ceduti liberi da iscrizioni ipotecarie - anche fiscali - e trascrizioni comunque pregiudizievoli.

Nell'atto di cessione, nel caso di esistenza di diritti reali di servitù che, per cause di forza maggiore, non sia possibile rimuovere (es.: servitù elettrodotto, servitù relative a sottoservizi, servitù di scolo), gli stessi saranno espressamente specificati.

10. (Rapporto tra l'attuatore ed i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo - Trasferimento degli obblighi)

Nell'ipotesi di successione di terzi all'attuatore, a qualsiasi titolo (per atto o per atti mortis causa o fra vivi, ed in particolare in quest'ultima ipotesi per compravendita o permuta, di alcune o di tutte le particelle immobiliari interessate dal presente Atto Unilaterale d'Obbligo), gli aventi causa subentreranno in ogni obbligo ed onere assunti dall'attuatore con il presente Atto Unilaterale d'Obbligo, quanto meno in quota parte o nella parte non ancora eseguita, con esonero del dante causa da ogni responsabilità in proposito, ogni eccezione fin d'ora rimossa. alla espressa condizione che si siano integralmente trasferiti, facendone espressa menzione nei relativi rogiti, agli acquirenti o aventi causa tutti i patti e le clausole previste dal presente atto unilaterale d'obbligo e sempreché i medesimi si siano sostituiti nella prestazione a favore del Comune di Quattro Castella, nella garanzia totale o parziale di cui alle precedenti condizioni.

Resta fermo che, gli obblighi assunti dall'attuatore con il presente Atto Unilaterale d'Obbligo, si trasferiscono comunque agli eventuali acquirenti trattandosi di obbligazioni "propter rem",

indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili allo stesso.

11. (Oneri e spese)

Sono a carico dell'attuatore tutti gli oneri derivanti dall'attuazione delle opere descritte nel presente Atto Unilaterale d'Obbligo.

L'attuatore si impegna, altresì, ad accollarsi tutte le spese, imposte e tasse conseguenti e connesse al presente Atto Unilaterale d'Obbligo, comprese quelle relative alla stipula del medesimo; contestualmente invoca a proprio favore i benefici fiscali vigenti.

Il presente Atto Unilaterale d'Obbligo viene stipulato per atto pubblico a Ministero di Notaio iscritto nel Distretto di Reggio Emilia, che ne curerà la registrazione e la trascrizione.

12. (Controversie)

Qualsiasi eventuale controversia sulla interpretazione e sulla esecuzione del presente Atto Unilaterale d'Obbligo è demandata al giudice del foro competente di Reggio Emilia.

13. (Protocollo di legalità)

L'attuatore dichiara di conoscere e di accettare i contenuti del Protocollo di legalità per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel Settore dell'Edilizia Privata e dell'Urbanistica, sottoscritto tra il Comune e la Prefettura di Reggio Emilia in data 22/06/2016 e successivo Addendum; in particolare la clausola di cui al medesimo che prevede la risoluzione immediata ed automatica degli Atti Unilaterali d'Obbligo qualora dovessero essere comunicate dalla Prefettura, successivamente alla stipula, comunicazioni o informazioni interdittive di cui D. Lgs 6 settembre 2011, n.159, ovvero la sussistenza di circostanze di fatto da cui si possa desumere il pericolo concreto di infiltrazioni mafiose.

14. (Trascrizione)

Del presente Atto Unilaterale d'Obbligo l'attuatore chiede la trascrizione, a proprie spese, presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Emilia, con esonero del Sig. Conservatore competente da ogni responsabilità