

CONVENZIONE CON IL COMUNE DI SOLIERA PER IL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AL COMPARTO EDIFICATORIO PRODUTTIVO C2 - 10, SITO IN SOLIERA IN VIA CORTE – VIA GAMBISA

Il giorno del mese di dell'anno in Soliera, nel mio studio, avanti a me dott....., notaio residente in ed iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di, sono presenti:

1) Arch. ALESSANDRO BETTIO, nato a Venezia il 29.06.1968, C.F. che qui interviene in nome e per conto del Comune di Soliera, denominato di seguito “Comune”, come da deliberazione di Consiglio Comunale n. del

2) in qualità di degli immobili interessati dal presente Piano Attuativo, che nel presente atto viene di seguito nominato «Soggetto Attuatore»;

della cui identità personale io notaio sono certo

Premesso che :

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. del, è stato approvato, ai sensi dell’art. 35, c.4 della legge regionale n. 20/2000 e successive modifiche e integrazioni, il progetto di Piano Attuativo di iniziativa privata, di cui al prot. del e successive integrazioni (prot.), presentato dal Sig. Lugli Ivo, Silvestri e Immobiliare Metroquadro, rispettivamente residenti in, via n. .., C.F., P.IVA in qualità di della con sede in via n., C.F.P.IVA, a firma del tecnico incaricato dott., con studio in, via, n., C.F., interessante i terreni siti in Soliera, in via Corte angolo via Gambisa, rispettivamente, catastalmente identificati al Foglio 26, mappali 96, 392, 393, 427, 428, 429, 451, 469, 470, 474, 475, 55, 438, 439, 458, 459, 460, 471, 478;
- i terreni oggetto della presente convenzione sono classificati dal vigente Piano Strutturale Comunale, approvato definitivamente con D.C.C. n. .. del, e dal Piano Operativo Comunale, approvato con D.C.C. n. 123 del 23.12.2013, come “C2 -10: ambito specializzato per attività residenziali”, da sottoporsi a piano attuativo di iniziativa privata;
- la realizzazione dell’intervento di PUA è regolata dal PSC e dal POC, oltre che dal Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) i cui principali contenuti sono:
 - *Superficie Territoriale* (ST, come da DAL RER 279/2010) 87.000,00 mq;
 - *Indice di Utilizzazione Territoriale* (UT, come da DAL RER 279/2010) 0.20 mq/mq;
 - *Superficie Complessiva* (Sc, come da DAL RER 279/2010) massima edificabile 17.400,00 mq;
 - *Parcheggi Pubblici* (Pp) da standard: 13% della SC, pari a 2.262,00 mq corrispondenti a 91 posti auto;

- *Aree a verde di urbanizzazione primaria* (U) da standard: 87% della SC, pari a 15.138,00 mq;
 - *Superficie Permeabile* (SP) minima 10% della Superficie Fondiaria (SF);
 - *Destinazioni ammesse*: a Residenza, b2.7 Pubblici esercizi; b3.1 Artigianato di servizio alla persona; b4.1 Studi professionali e piccoli uffici in genere; b4.2 Attività culturali, attività ricreativa, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano; b4.5 Attività sanitarie; b5.5; f2.2 Infrastrutturazione per la mobilità veicolare, f2.4 Infrastrutturazione per la mobilità: parcheggi pubblici in sede propria, f5 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile.
- il progetto di Piano Attuativo d'iniziativa privata risulta compatibile con le previsioni degli strumenti urbanistici generali e con le norme urbanistiche vigenti;
 - gli elaborati di Piano cui si fa espresso richiamo sono quelli approvati con Deliberazione di Consiglio Comunale n. del e più precisamente:
 - Tav. 1 – Individuazione catastale e estratto di PRG (prot. n. del);
 - Tav. 2 – Stato di fatto (rilievo fotografico e altimetrico) (prot. n. del);
 - Tav. 3 – Individuazione proprietà (prot. n. del);
 - Tav. 4 – Documentazione fotografica (prot. n. del);
 - Tav. 5 – Verifica standard urbanistici e verde pubblico (prot. n. del);
 - Tav. 6 – Schema plani volumetrico e viabilità (prot. n. del);
 - Tav. 7 – Viabilità interna e segnaletica stradale (prot. n. del);
 - Tav. 8 – Verde pubblico e I. pubblica (prot. n. del);
 - Tav. 9 – Recinzione lotti (prot. n. del);
 - Tav. 10 – Progetto Illuminazione pubblica) (prot. n. del);
 - Tav. 11 – Reti fognature (prot. n. del);
 - Tav. 12 – Reti fognature (prot. n. del);
 - Tav. 13 – Rete distribuzione idrica – gas metano (prot. n. del);
 - Tav. 14 – Relazione fognature-acqua-gas (prot. n. del);
 - Tav. 15 – Progetto irrigazione (prot. n. del);
 - Tav. 16 – Norme tecniche di attuazione (prot. n. del);
 - Tav. 17 – Valutazione ambientale strategica VAS (prot. n. del);
 - Tav. 18 - Relazione geologica – geotecnica (prot. n. del);
 - Tav. 19 – Valutazione previsionale di impatto acustico (prot. n. del);
 - Tav. 20 – Relazione tecnica (prot. n. del);
 - Tav. 21 – Bozza Convenzione (prot. n. del);
 - Tav. 22 – Computi metrici (prot. n. del);
 - Tav. EL1 – Rete Enel;
 - Tav. EL2 – Rete Telecom;
 - Tav. EL3 – Rete Enel e Telecom da demolire;

Tutto ciò premesso, le parti, volendo addivenire alla stipulazione di apposito atto per ogni conseguente effetto di legge, dal quale consti quanto convenuto al riguardo, davanti a me,, e ratificata la premessa narrativa, stipulano e convengono quanto segue:

ARTICOLO 1 - LEGITTIMAZIONE

1. Il Soggetto Attuatore presta al Comune di Soliera la più ampia ed illimitata garanzia circa la proprietà e disponibilità dei terreni e degli immobili oggetto del Piano Attuativo, individuati catastalmente al foglio n. 26, mappali n. 470, 469, 451, 392, 393, 428, 429, 427, 96, 474, 475, 471, 478, 55, 439, 438, 459, 458, 460; del Comune di Soliera, interessanti una Superficie Territoriale reale di mq 87.000,00 (ottantasettemila) e precisamente confinanti:

- a nord: ragioni
 - a sud: ragioni Via Corte
 - ad est: ragioni Pecchini
 - ad ovest: ragioni Via Gambisa
- e ricadenti, nel vigente PSC e RUE-POC, in ambito agricolo E.

2. Il Comune di Soliera, in esecuzione della già citata deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione dei documenti di Piano attuativo presentati, autorizza a procedere alla trasformazione degli immobili e delle aree di proprietà e in disponibilità dei Soggetti Attuatori, nel rispetto dei pareri espressi dagli Enti sovraordinato e delle leggi e regolamenti vigenti.

ARTICOLO 2 – DISPOSIZIONE PRELIMINARE, OBBLIGO GENERALE E TRASFERIMENTO OBBLIGHI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione urbanistica.
2. I Soggetti attuatori assumono gli oneri e gli obblighi che seguono, fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali, che saranno attestati con appositi atti deliberativi e/o certificativi.
3. I Soggetti Attuatori si impegnano a trasferire gli oneri derivanti dalla presente convenzione ad eventuali successivi aventi causa, richiamando integralmente gli impegni assunti con la presente.
4. In caso di alienazione parziale delle aree oggetto della convenzione urbanistica, gli obblighi assunti dai soggetti attuatori si trasferiscono agli aventi causa, salvo diverse ed espresse clausole contenute nella presente convenzione. I soggetti attuatori rimangono tuttavia obbligati in solido con i successori ed aventi causa, per tutto quanto specificato nei patti della presente convenzione urbanistica, fatte salve specifiche clausole che potranno essere pattuite negli atti di attribuzione del diritto di superficie.
5. Solo qualora i soggetti attuatori procedano all'alienazione unitaria e globale delle aree oggetto della presente convenzione urbanistica, gli obblighi da essi assunti si trasferiscono agli aventi causa, senza il permanere della responsabilità solidale.
6. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dai soggetti attuatori non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.
7. I Soggetti Attuatori resteranno comunque solidalmente responsabile con gli aventi causa relativamente a tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione sino a quando non interverrà espressa liberatoria da parte dell'Amministrazione Comunale a seguito dell'accertato adempimento ai suddetti obblighi.

ARTICOLO 3 – DURATA E ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

1. Il Piano Attuativo ha una validità di anni 10 (dieci) dal momento della sua entrata in vigore, ovvero dalla data di pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione dell'avviso dell'approvazione dello stesso da parte del Comune di Soliera, ai sensi dell'art. 35, comma 4-ter, della L.R. 20/2000 e s.m.i.

2. Le opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo, così come autorizzate dal successivo Permesso di Costruire, dovranno essere ultimate entro 7 (sette) anni dalla stipula della presente convenzione.
3. Nei limiti stabiliti dalla vigente legislazione urbanistica in materia, il Comune di Soliera ed i Soggetti Attuatori si riservano di concordare le eventuali modifiche che, nel rispetto delle caratteristiche generali del Piano Attuativo, si rendessero necessarie per armonizzare il progetto con esigenze d'ordine tecnico ed urbanistico sopravvenute successivamente all'approvazione.

ARTICOLO 4 – INDAGINI AMBIENTALI ED EVENTUALI BONIFICHE

1. I Soggetti Attuatori si impegnano a trattare i materiali derivanti dalla demolizione degli edifici esistenti nonché a gestire i materiali derivanti dall'attività di scavo e gli eventuali manufatti in amianto presenti nell'area, secondo le disposizioni vigenti in materia, dando successiva comunicazione agli uffici competenti dell'avvenuto smaltimento e/o recupero dei materiali stessi.
2. In relazione alla demolizione degli edifici esistente (ricovero attrezzi agricoli-fienile e stalla) identificato nella tavola 2 degli elaborati grafici del pua, l'eventuale rimozione di materiali edili contenenti amianto in matrice compatta (eternit) dovrà essere presentato specifico piano di lavoro secondo le modalità previste dalla normativa vigente.
3. Nell'ambito della presentazione dei progetti esecutivi dovrà essere fornita specifica documentazione circa l'utilizzo delle terre da scavo derivanti dalla realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie, dei sottoservizi e delle fondazioni dei fabbricati.
4. I materiali di riempimento riciclati da rifiuti per la realizzazione di fondazioni, pavimentazioni, sottoservizi della lottizzazione, dovranno rispettare le caratteristiche prestazionali previste dalla Circolare del Ministero dell'Ambiente n. UL/2005/5205 del 15/07/2005 e sue successive modifiche ed integrazioni.

ARTICOLO 5 – OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il Soggetto Attuatore, per se e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, si obbliga a cedere gratuitamente al Comune di Soliera, prima del rilascio dell'agibilità degli interventi edilizi relativi alle nuove edificazioni interne ai singoli lotti, tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, così come indicato nella tavola n.5 "Verifica standard urbanistici" allegata al Piano Attuativo:
 - a. aree per sede stradale interne di nuova edificazione, che s'innestano su Via Gambisa 10.362,00 mq.
 - b. aree per percorsi ciclabili** 692,00 mq.
 - c. aree a verde stradale standards 15.138,00 mq.
 - d. aree per parcheggi pubblici* 1393,00 mq.
 - e. aree a verde stradale esxtrastandars 15.000,00 mq.
 - * superficie già ricompresa nella voce a.
 - ** superficie in parte già ricompresa nella voce c..
2. I Soggetti Attuatori garantiscono che le aree da cedere all'Amministrazione Comunale sono libere da pesi, vincoli, livelli, servitù, diritti reali altrui ed affittanze agricole.

3. I Soggetti Attuatori, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, assume a proprio carico, nel rispetto delle disposizioni del Codice dei Contratti, l'impegno per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria indicate negli elaborati progettuali esecutivi nonché nei relativi computi metrici estimativi allegati al Piano Attuativo. Le opere verranno eseguite sotto la sorveglianza del Settore Gestione e Sviluppo del Patrimonio del Comune di Soliera, cui spetta il collaudo finale delle opere, fermo restando che tutti i relativi costi ed oneri sono a carico dei Soggetti Attuatori.
4. Le opere di urbanizzazione primaria sono le seguenti:
 - a. *le opere stradali*: strade di distribuzione e di servizio e relativi accessi/svincoli comprensiva della segnaletica orizzontale e verticale; spazi e percorsi pedonali; parcheggi pubblici a diretto servizio dell'insediamento, con il relativo verde di arredo a protezione;
 - b. *la rete fognante per lo smaltimento delle acque bianche e nere dei singoli lotti e della sede stradale* convogliate rispettivamente nel collettore di nuova costruzione di via Gambisa e nella fognatura nera di Via Gambisa;
 - c. *la rete e gli impianti di distribuzione dell'energia elettrica* in Media Tensione e relativa cabina di trasformazione
 - d. *la pubblica illuminazione*;
 - e. *la distribuzione della rete telefonica e della trasmissione dati*: impianti e reti del sistema delle comunicazioni e telecomunicazioni, cavedi multi servizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazione
 - f. *le reti tecnologiche acqua e gas* ;
5. I punti di consegna della rete fognaria delle acque nere, posta su via "Arginetto", e della rete gas, posto su via Limidi-Soliera; dei lotti, non rientrano tra le opere di urbanizzazione primaria, secondo quanto al momento previsto nel PUA, in quanto si dovrà stipulare relativo accordo dei costi con l'Ente erogatore Aimag.
6. I Soggetti Attuatori si obbliga altresì, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a proprie spese, a:
 - a. realizzare gli allacciamenti delle nuove infrastrutture alle reti dei pubblici servizi preesistenti secondo le modalità ed in corrispondenza dei recapiti che verranno indicati dagli uffici competenti (fogna bianca e nera, energia elettrica M.T., illuminazione pubblica, rete telefonica, rete acqua e gas);
 - b. chiudere le maglie sul perimetro limitrofo alla lottizzazione dei predetti servizi a rete che si rendessero necessarie per esigenze di servizio degli Enti di gestione;
 - c. potenziare le reti esistenti dei predetti servizi che a causa del nuovo insediamento si dimostrassero insufficienti;
 - d. realizzare a regola d'arte, per ogni singolo lotto, ivi compreso le aree destinate a divenire patrimonio comunale, gli allacci a tutti i servizi a rete realizzati internamente al comparto di PUA;
 - e. a ripristinare, al termine del programma edilizio, opere od infrastrutture esistenti eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;
 - f. a predisporre le canalizzazioni relative alla rete telefonica contestualmente alla realizzazione delle altre infrastrutture per l'urbanizzazione, quando le canalizzazioni stesse siano previste nelle aree destinate a divenire proprietà comunale.

7. I Soggetti Attuatori dovranno attrezzare, a propria cura e spese, le aree a verde di arredo stradale, in conformità alle prescrizioni del progetto di Piano Urbanistico Attuativo e del relativo Permesso di Costruire.

ARTICOLO 6 – MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria risulteranno definite nel progetto esecutivo, sulla base del quale sarà rilasciato il permesso di costruire per la realizzazione delle stesse, secondo le modalità stabilite dalle norme e dai regolamenti vigenti e, per quanto ivi espresso, secondo le norme di PUA. Il progetto dovrà aver accolto quanto prescritto in sede di istruttoria di PUA dagli Enti interessati e dovrà con gli stessi essere concordato. Esso dovrà pertanto essere approvato, per quanto di competenza, anche dal Settore Gestione e Sviluppo Patrimonio, da AIMAG, dall'Enel, dell'Ente di gestione della rete telefonica, dal Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale e dagli altri Enti eventualmente coinvolti.
2. Il progetto dovrà contenere elaborati di progettazione dell'area a verde e dei parcheggi pubblici ed un'adeguata relazione esplicativa in merito alle essenze ed all'impianto d'irrigazione (per un corretto attecchimento delle essenze) previsti.
3. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, poiché di fatto a servizio di un unico comparto edilizio, dovranno essere comprese in un'unica progettazione ed eseguite in un unico stralcio.
4. Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle opere di urbanizzazione 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 dei soggetti attuatori, risulterà non superiore al 5% del costo necessario alla realizzazione delle opere, come da progetto approvato. Il soggetto attuatore si impegna pertanto a soddisfare eventuali richieste del Comune in questo senso. Nel caso in cui le modificazioni comportino un onere superiore al 5% (cinque per cento), la proprietà si impegna a soddisfare le richieste del Comune, dietro pagamento, da parte di questo ultimo, della quota eccedente il 5% (cinque per cento).
5. Tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, così come risultanti dal relativo Permesso di Costruire, dovranno essere ultimate entro 7 (sette) anni dalla data di stipula della presente convenzione, come sopra scritto anche all'art.3, comma 2. Si considerano completate a collaudo avvenuto.
6. Qualora le opere di urbanizzazione non risultino concluse entro i 7 (sette) anni dalla data di stipula della presente convenzione, come sopra fissato, l'Amministrazione comunale potrà concedere ulteriori 3 (anni) mesi per il completamento e la messa in funzione dei servizi non completati, trascorsi i quali la stessa potrà provvedere d'ufficio ad ultimare o correggere quanto incompleto o mal eseguito, utilizzando la somma versata a garanzia e facendo gravare sui Soggetti Attuatori l'eventuale maggiore spesa, secondo quanto anche previsto al successivo articolo 7.
7. Analogamente, è riconosciuto all'Amministrazione Comunale, nel caso di inerzia dei Soggetti Attuatori o dei successivi aventi causa, il diritto di fare uso della somma versata quale garanzia, per la realizzazione di porzioni di opere di urbanizzazione mancanti o non correttamente eseguite.

ARTICOLO 7 – PROVVEDIMENTI ABILITATIVI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Per dare inizio all'esecuzione dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e dei singoli progetti esecutivi, i Soggetti Attuatori dovranno ottenere gli appositi provvedimenti abilitativi il cui rilascio sarà comunque subordinato alla stipula del presente atto ed all'eventuale effettuazione delle indagini ambientali di cui all'articolo precedente.
2. Il rilascio dei provvedimenti abilitativi relativi alle Opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per l'ottenimento dei quali i Soggetti Attuatori si impegnano ad inoltrare apposita istanza per il rilascio di Permesso di Costruire, dovrà sempre precedere il rilascio dei provvedimenti abilitativi relativi agli interventi edilizi. Le opere potranno comunque essere realizzate in concomitanza.
3. Il ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria è subordinato:

- a. alla stipula della presente convenzione

- b. alla fornitura di apposita garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa, ai sensi degli artt. 1944 e segg. Del Codice Civile, di importo pari al costo complessivo di realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione, compresa la piantumazione del verde ed attecchimento, come risultante dai computi metrici estimativi presentati per il rilascio del permesso di costruire relativo.

La garanzia è prestata maggiorata del 5% per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per il completamento dei lavori, per la realizzazione dei medesimi a regola d'arte, per eventuali difformità e vizi delle opere da denunciarsi entro sei mesi dalla data del verbale di presa in carico, per il danneggiamento o la distruzione totale o parziale di impianti e opere preesistenti verificatasi nel corso dei lavori e a copertura altresì del corretto ripristino delle opere danneggiate o distrutte.

Le garanzie dovranno essere incondizionate e prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune, senza obbligo di messa in mora o preventiva diffida, ma con il solo rilievo dell'inadempimento.

La costituita garanzia verrà ridotta, tramite comunicazione scritta del Comune, a seguito di collaudo e del verbale di presa in carico delle opere, nella misura massima del 75% dell'importo delle opere collaudate. Il rimanente importo del 25% verrà svincolato, tramite comunicazione scritta del Comune, una volta formalizzato l'atto della cessione delle aree. La quota di maggiorazione del 5% di cui sopra, verrà svincolata solo trascorsi i sei mesi dal verbale della presa in carico delle opere.

Per tutto quanto non previsto sopra, dovranno applicarsi, per quanto compatibili, le norme in materia di cauzioni per i lavori pubblici contenute nel D.Lgs. n. 163/2006 e s.m. e nel relativo regolamento di esecuzione e attuazione. Su detta garanzia l'Amministrazione Comunale avrà diritto di valersi per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per il completamento dei lavori, per la realizzazione dei medesimi a regola d'arte, per eventuali difformità e vizi delle opere da denunciarsi entro sei mesi dalla data del verbale di presa in carico.

- c. all'avvenuta presentazione del frazionamento, inoltrato al Ministero delle Finanze-Ufficio del Territorio di Modena, con l'identificazione delle aree per le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, per attrezzature e spazi collettivi e dei lotti edificabili, coerentemente con il progetto delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento;
4. L'ammontare e le modalità di versamento del contributo commisurato al costo di costruzione e degli oneri ecologici, qualora risultino dovuti, verranno determinate, relativamente ad ogni singolo provvedimento abilitativo, in base alle disposizioni comunali in materia in vigore al momento del rilascio del provvedimento abilitativo stesso.
5. Il rilascio dei provvedimenti abilitativi relativi ai progetti edilizi è subordinato:
 - a. alla formazione della massicciata delle sedi stradali, compresi gli spazi di sosta e i marciapiedi stradali. Quando l'attuazione degli interventi edilizi è espressamente prevista per stralci funzionali autonomi differiti nel tempo, sarà facoltà discrezionale del Comune accettare che le sopraccitate opere vengano realizzate limitatamente ai suddetti stralci;
 - b. alla conclusione dei lavori relativi alle reti delle acque bianche e nere, con formazione degli allacciamenti fino all'interno dei lotti;
 - c. al completamento delle condutture per la distribuzione dell'acqua e del gas con formazione degli allacciamenti fino all'interno dei lotti;
 - d. al compimento a regola d'arte della rete di distribuzione dell'energia elettrica, della pubblica illuminazione e della canalizzazione della rete telefonica (quando si prevedano all'interno della massicciata stradale).
6. Il Comune, contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione, provvederà a comunicare ai Soggetti Attuatori il nominativo del Tecnico del Settore Gestione e Sviluppo del Patrimonio a cui è affidato il compito di controllare la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione in conformità al progetto e alla realizzazione a regola d'arte.

ARTICOLO 8 – PRESCRIZIONI PER L'INIZIO E LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. I lavori verranno eseguiti sotto la sorveglianza dei tecnici comunali, e pertanto i Soggetti Attuatori si impegnano a comunicare per iscritto l'inizio dei lavori ai competenti Uffici comunali.
2. Prima dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria, i Soggetti Attuatori dovranno nominare, con oneri a suo carico, e comunicare al Comune: il Direttore dei Lavori, da individuare tra i soggetti abilitati, il Responsabile dei Lavori ed il Coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione dei lavori, ai sensi del D.Lgs. n. 81/2008.
3. I Soggetti Attuatori sono tenuti a comunicare al Settore Gestione e Sviluppo del Patrimonio, la data di inizio lavori, concordando altresì con l'UTC, le modalità delle date di inizio delle singole lavorazioni, che devono pervenire in tempo utile affinché possano predisporre i necessari controlli. Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, infatti, il Comune eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire la corretta esecuzione delle opere.

4. Oltre a quanto già previsto, dovrà essere effettuata la comunicazione di inizio lavori con l'indicazione dell'impresa esecutrice per la quale dovrà essere fornita la disponibilità all'accertamento del documento unico di regolarità contributiva e la restante documentazione di cui all'art. 90, comma 9, del D.lgs. n. 81/2008 e s.m.
5. Dovrà altresì essere installato, all'atto dell'inizio lavori e mantenuto in perfetta efficienza per tutta la loro durata, un cartello di cantiere con le caratteristiche di legge vigenti.
6. La data di messa a dimora delle essenze arboree dovrà essere certificata e comunicata ai competenti uffici comunali ai fini delle verifiche in ordine all'attecchimento delle stesse.
7. I Soggetti Attuatori assumono ogni responsabilità in ordine a danni di qualsiasi natura, diretti ed indiretti, causati a terzi, anche dipendenti o incaricati del Comune, o a cose, da propri dipendenti o da propri mezzi ed attrezzature o cause di forza maggiore durante tutta l'esecuzione dei lavori di tutte le opere di urbanizzazione e fino al collaudo e presa in consegna delle opere. All'uopo dovranno stipulare apposite polizze assicurative che tengano completamente indenne il Comune, così come stabilito dall'art. 129 del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m. e dal relativo regolamento di esecuzione ed attuazione.
8. I Soggetti Attuatori sono inoltre tenuto al rispetto di tutte le normative in materia di sicurezza dei lavoratori sui luoghi di lavoro, nonché ad ogni altra prescrizione in materia di sicurezza contro gli incendi e di sicurezza nei cantieri per tutta la durata delle opere. In particolare dovranno essere rispettate tutte le norme in materia di rispetto ambientale, atte a ridurre i fattori di nocività e disturbo alla collettività, oltre che eventuali danni ed infortuni, nei cantieri collocati nei centri urbani (si vedano in particolare le prescrizioni di cui al DPR n. 547/1955, al DPR n. 164/1956, al DPR n. 303/1956, al DM 28/11/1977, al DPCM 1/3/1991, al D.lgs. n. 137/1992 ed altre successive normative in merito).
9. Al Comune è riconosciuta la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le precedentemente citate infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, per esigenze tecniche più generali, quali l'allacciamento di altri edifici esistenti o già ultimati o per necessità di esercizio dei servizi a rete.
10. I Soggetti Attuatori si obbligano ad affidare i lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria secondo le modalità stabilite dal Codice dei Contratti (D.Lgs. 163/2006 e ss. mm. e ii.) e dal Regolamento esecutivo e attuativo del Codice stesso, il tutto, resta intesa, per opere in affidamento a carattere di intervento privato e non opere a carattere di intervento pubblico.
11. L'impresa affidataria dei lavori eseguirà le opere con corrispettivo a totale carico dei soggetti attuatori, con cui stipulerà il relativo contratto.
12. Per quanto attiene le varianti in corso d'opera, esse devono essere concordate con il Comune ed assoggettate, qualora configurino una fattispecie di variazione rilevante dal punto di vista edilizio – urbanistico, a permesso di costruire o a SCIA di variante. Sono fatte salve le fattispecie di cui all'art. 22, comma 3, della L.R. 15/2013.

ARTICOLO 9 – POTERI DI CONTROLLO DEL COMUNE E PRESA IN CONSEGNA DELLE OPERE E DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Il Tecnico del Comune, nominato al momento del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione quale incaricato di effettuare i controlli (art. 7, comma 9), avrà la facoltà di effettuare sopralluoghi durante l'esecuzione dei lavori e di concordare con i Soggetti Attuatori modifiche non sostanziali alle opere in corso di realizzazione. E' facoltà

- del Tecnico del Comune richiedere collaudi parziali e in corso d'opera e diffidare i Soggetti Attuatori nel caso di opere non eseguite a regola d'arte o in difformità dal progetto approvato.
2. Tutte le opere dovranno essere eseguite a perfetta regola d'arte e non appena ultimate, collaudate e prese in carico, saranno gravate di uso pubblico.
 3. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione primaria, gravate di servitù di uso pubblico, è interamente a carico dei Soggetti Attuatori, solo prima della presa in carico delle opere e delle aree e non successivamente.
 4. I soggetti attuatori si obbligano a comunicare la data di fine lavori, nel rispetto delle norme delle leggi e dei regolamenti vigente, specificando, in particolare, la data di ultimazione degli impianti eseguiti (rete di distribuzione di energia elettrica, gas, acqua, illuminazione pubblica ecc.).
 5. A seguito delle comunicazioni di cui sopra, i soggetti attuatori devono inoltrare al Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio del Comune di Soliera:
 - a. il collaudo tecnico delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento delle dotazioni ecologico - ambientali e delle attrezzature e spazi collettivi, ai sensi dell'art. 141 del D.lgs. n. 163/2006 e di quanto previsto nella presente convenzione;
 - b. la planimetria di aggiornamento degli impianti realizzati con descrizione delle relative caratteristiche e stato finale dei lavori redatto e firmato dal direttore dei lavori.
 - c. gli elaborati grafici di tutti gli impianti eseguiti (elettrici, di sicurezza, antincendio, termici, di ricambio d'aria, idro-sanitari, fognari, trasmissione dati, ecc.), nonché dell'eseguito architettonico, con relativi particolari costruttivi, debitamente sottoscritti dall'Impresa esecutrice dei lavori;
 - d. la dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi della L.37/08 e s.m.i., comprensive di tutti gli allegati obbligatori; dovranno essere comunque allegati le planimetrie e gli schemi degli impianti relativi allo stato di fatto a fine lavori, controfirmate dalla ditta esecutrice;
 - e. i verbali di effettuazione di tutte prove, collaudi e certificazioni sugli impianti, a firma del legale rappresentante soggetto attuatore ove richiesto.
 - f. il rilievo dei confini tra le aree pubbliche di urbanizzazione e i lotti privati per l'edificazione; eventuali rettifiche ai frazionamenti delle aree pubbliche che il Comune prenderà in consegna e ai lotti di edificazione;
 6. Espletati i predetti adempimenti, il Comune, verificata la completa e regolare esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, libererà la garanzia e prenderà in consegna tutte le suddette infrastrutture, così come indicato nel progetto esecutivo delle medesime opere. Tutti gli impianti passeranno agli Enti gestori, che provvederanno alla relativa manutenzione.
 7. Il frazionamento delle aree relative alle opere di urbanizzazione che il Comune prenderà in consegna sarà eseguito a totale cura e spese dei soggetti attuatori.
 8. Tutte le opere di che trattasi dovranno, in ogni caso, risultare complete e perfettamente funzionanti al momento dell'ultimazione del 100% degli edifici. Tale ultimazione ed il perfetto funzionamento costituisce condizione per il rilascio dei certificati di conformità edilizia e agibilità degli edifici.

9. In caso di rifiuto, da parte della proprietà, dei successori e/o aventi causa, a realizzare le opere di cui il Comune avesse richiesto l'anticipata esecuzione, quest'ultimo ha diritto di utilizzare a tale fine, la somma versata quale garanzia.
10. Il Comune, su richiesta dei soggetti attuatori, si riserva la facoltà di prendere in consegna anticipatamente parte delle opere di urbanizzazione previste, previa redazione di apposito verbale nel quale si dia atto della sicurezza e della funzionalità delle opere stesse; in tal caso verranno liberate, in proporzione, le garanzie prestate.
11. Trascorso il periodo di sei mesi dalla data di emissione del relativo certificato, il collaudo provvisorio diventerà automaticamente definitivo qualora, non sia intervenuto l'atto formale di approvazione e, nel frattempo, il Comune non accerti e segnali eventuali difformità e vizi delle opere che il soggetto attuatore si obbliga fin da ora, con il presente atto, ad eliminare a propria cura e spese. Resta ferma la responsabilità dei soggetti attuatori ai sensi dell'art.1669 del codice civile.
12. Dopo la fine dei lavori, l'Amministrazione si riserva la facoltà di rendere fruibili al pubblico passaggio i soli residenti del Comparto le strade, anche in attesa degli esiti del collaudo finale, fermo restando la responsabilità e gli obblighi dei Soggetti Attuatori.
13. Il trasferimento al Comune delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, previo collaudo favorevole finale da eseguirsi entro sei mesi dalla data di fine lavori, avverrà entro e non oltre tre mesi dal collaudo stesso.

ARTICOLO 10 – COLLAUDI IN CORSO D'OPERA E COLLAUDO FINALE

1. I collaudi in corso d'opera ed il collaudo finale saranno eseguiti a cura e spese dei Soggetti Attuatori i quali, ove necessario, dovrà operare nel rispetto delle disposizioni e delle procedure previste dal Codice dei Contratti.
2. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere sottoposte ad uno o più collaudi in corso d'opera, di norma da effettuarsi prima del reinterro delle opere stesse. Tali collaudi dovranno essere a firma di tecnico abilitato con la partecipazione attestata dei tecnici dell'Ente Gestore delle Reti e del Comune di Soliera.
3. Le documentazioni necessarie per i collaudi in corso d'opera e collaudo finale dovranno essere trasmesse preventivamente al Comune di Soliera.
4. Il collaudo finale dovrà essere effettuato con la partecipazione attestata dei tecnici dell'Ente Gestore delle Reti e del Comune di Soliera al quale competerà l'approvazione degli atti.
5. I Soggetti Attuatori si impegnano ad effettuare le riparazioni ed i completamenti necessari rilevati nelle visite di collaudo in corso d'opera e finale, entro i termini stabiliti dal Comune. Scaduto tale termine, in caso di persistente inadempienza dei Soggetti Attuatori, il Comune di Soliera provvederà ad incamerare quota parte delle garanzie fideiussorie prestate al fine di poter dar corso alle riparazioni in sostituzione dei Soggetti Attuatori. Fintanto che le opere non verranno prese in carico dal Comune di Soliera i Soggetti Attuatori sono tenuti alla loro manutenzione ordinaria e straordinaria.
6. La gestione delle aree verdi (piantumazioni, manti erbosi, siepi, ecc. e relativi impianti di irrigazione) resterà in carico ai Soggetti Attuatori sino alla presa in carico da parte della pubblica amministrazione e dall'apposito ufficio predisposto.

7. La volturazione delle utenze relative alle aree pubbliche (illuminazione e verde di arredo dei parcheggi pubblici e della viabilità di servizio) potrà avvenire immediatamente dopo la presa in carico della gestione di quest'ultime da parte del Comune di Soliera.
8. Così come previsto dal Codice dei Contratti e salvo quanto disposto dall'art. 1669 del Codice Civile, il Certificato di Collaudo Finale ha carattere provvisorio ed assume carattere definitivo decorsi sei mesi dalla sua emissione qualora l'Amministrazione Comunale non segnali eventuali difformità o vizi dell'opera.

ARTICOLO 11 – CONDIZIONI PER LA PRESENTAZIONE, IL RILASCIO ED IL RITIRO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE E DEI CERTIFICATI DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA' DEGLI EDIFICI

1. I permessi di costruire relativi agli edifici da realizzare all'interno del comparto di intervento devono contenere le seguenti condizioni:
 - a. obbligo, a carico del titolare del permesso di costruire, di ripristinare le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento esistenti, eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;
 - b. divieto, a carico del titolare del permesso di realizzare l'accantieramento su aree destinate alle infrastrutture per l'urbanizzazione; la possibilità di tale realizzazione dovrà essere concordata con l'UTC, solo in casi eccezionali.
2. Il ritiro dei permessi di costruire, relativi agli edifici da realizzare all'interno del comparto di intervento, è subordinato:
 - a. all'avvenuto ritiro del progetto delle opere di urbanizzazione e delle opere generali di PUA;
 - b. all'avvenuta presentazione del frazionamento del lotto di pertinenza dell'edificio oggetto del permesso di costruire;
 - c. alla formazione della massicciata delle sedi stradali, compresi gli spazi di sosta e i marciapiedi stradali;
3. Prima della fine lavori del programma edilizio interno a ciascun lotto, e comunque entro il tempo definito sopra di 7 (sette) anni dalla stipula della presente convenzione, le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere completate.
4. Il rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità, per ogni edificio, è subordinato alla conclusione delle opere di urbanizzazione primaria previste, compreso l'accertamento del loro perfetto funzionamento attraverso il collaudo delle stesse.
5. Fino allo scadere della presente convenzione, ovvero entro 10 anni dalla sua firma, potranno essere effettuati da parte dei lottizzanti trasferimenti della superficie fondiaria e della Superficie Complessiva, posta all'interno della lottizzazione, anche dopo l'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria. Tali trasferimenti saranno da richiedere preventivamente all'Amministrazione comunale attraverso la presentazione di un permesso di costruire o di una SCIA, secondo quanto previsto dalle leggi vigenti. La percentuale di trasferimento è a discrezione dei lottizzanti, ma dovrà avvenire nel rispetto delle norme urbanistiche ed edilizie vigenti sia a livello comunale che sovra comunale.
6. Sia al momento della presentazione del permesso di costruire di ciascun lotto, che nelle successive varianti, si prescrive il rispetto delle norme e dei regolamenti vigenti per cia-

scuno di essi al proprio interno, ovvero, anche in caso di trasferimento di Superficie complessiva o di Superficie Fondiaria dovranno, a titolo di esempio esser rispettate le prescrizioni relative alla Superficie Permeabile (minimo 10%) ed ai parcheggi pertinenziali.

ARTICOLO 12 – CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA / AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO E CONSEGNA DELLE OPERE

1. La dotazione di standard è quantificata dal Regolamento Urbanistico Edilizio vigente, in recepimento della Legge Regionale 20/2000 e s.m.i. ed è individuata nelle tavole di Piano Particolareggiato approvate.
2. La cessione gratuita delle aree per urbanizzazione primaria e secondaria, nelle quantità definite dal PUA e nella presente convenzione all'articolo 5, deve avvenire, a cura e spese dei Soggetti Attuatori, successivamente al collaudo finale delle opere di urbanizzazione.
3. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e verranno prese in carico dal Comune, a seguito di istanza dei Soggetti Attuatori, successivamente all'approvazione del Certificato di Collaudo Finale da parte del Comune di Soliera, e comunque prima del rilascio dei certificati di agibilità degli immobili realizzati.
4. Fintanto che non avverranno la consegna delle opere e la relativa presa in carico da parte del Comune sarà obbligo dei Soggetti Attuatori curarne la manutenzione ordinaria e straordinaria.
5. Le aree urbanizzate dovranno essere custodite, mantenute a cura e spese e sotto la responsabilità del Soggetto Attuatore il quale sarà responsabile anche delle necessarie opere di protezione e messa in sicurezza fino a quando le opere di urbanizzazione non verranno prese in carico dal Comune di Soliera successivamente all'approvazione del Certificato di Collaudo Finale.
6. Tutte le suddette aree sono graficizzate nelle tavole di Piano particolareggiato approvato, più precisamente alla tavola 5.

ARTICOLO 13 – CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. Ai sensi degli articoli 29 e seguenti della L.R. 15/2013, il contributo di costruzione va corrisposto con le modalità e gli importi stabiliti dalle deliberazioni regionali e comunali, secondo quanto di seguito disciplinato:
 - a. per quanto attiene gli oneri di urbanizzazione primaria, i soggetti attuatori si obbligano a realizzare le infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento a scomputo parziale di detti oneri. A fronte di eventuali maggiori costi di dette opere nulla sarà dovuto dal Comune. A fronte invece di minori costi, il soggetto attuatore dovrà versare la differenza al Comune;
 - b. per quanto attiene agli oneri di urbanizzazione secondaria, i soggetti attuatori non sono obbligati a versare l'ammontare monetario determinato sulla base dei criteri di calcolo fissati dal Regolamento Urbanistico Edilizio vigente e dalle Deliberazioni Consiglieri attualmente in vigore, detto onere viene rimandato al ritiro dei singoli permessi di costruire richiesti dai vari soggetti che interverranno nella costruzione degli edifici.

2. il costo di costruzione deve essere integralmente corrisposto, secondo le normative regionali e le deliberazioni comunali attuative per l'edilizia.
3. Poiché il costo delle opere è quello risultante dall'importo dell'appalto aggiudicato, ai sensi dei precedenti articoli, a seguito della predetta aggiudicazione, potranno essere necessari conguagli con modalità da definirsi successivamente e con riferimento ai singoli stralci attuativi.

ARTICOLO 14 – MANUTENZIONE DELLE AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO

1. La manutenzione di tutte le aree ed opere pubbliche o di uso pubblico comprese nel comparto, avverrà a cura e spese dei Soggetti Attuatori, fino al momento in cui le aree stesse passeranno in carico al Comune.
2. Successivamente alla cessione di dette aree al Comune di Soliera, resta convenuto che le medesime opere pubbliche o di uso pubblico, saranno affidate in comodato gratuito e conseguentemente gestite a cura e spese del Comune di Soliera o dei suoi aventi causa, con ciò restando a suo carico gli oneri di manutenzione, conservazione ed esercizio e gli obblighi conseguenti alla proprietà e alla manutenzione di eventuali reti od impianti localizzati in tali aree e già ceduti.

ARTICOLO 15 – MONETIZZAZIONE DELLE AREE A VERDE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le “quote di dotazioni minime di aree pubbliche per attrezzature e spazi collettivi” ai sensi dell’art. A-24, c. 3, L.R. 20/2000, sono quantificate nel presente PUA secondo quanto prescritto all’art. 3.1.6 del Regolamento Urbanistico Edilizio vigente del Comune di Soliera, così come espresso in premessa.
2. La quantità minima di aree a verde di urbanizzazione primaria (U) da eseguire e cedere è pari al 87% della Superficie Territoriale (SC) di comparto attuativo, ovvero a 15.138,00 mq..

ARTICOLO 16 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. I Soggetti Attuatori si impegnano al rispetto delle prescrizioni dettate in sede istruttoria dagli Uffici ed Organi competenti, tra cui:
 - Istruttoria del Servizio Pianificazione Urbanistica, cartografico e Sit, prot. Cl. fasc. del, pervenuta agli atti comunali con prot. pec. n. del
 - Parere di competenza del Servizio Sanitario Regionale Emilia Romagna – Azienda Unità Sanitaria Locale di Modena, pervenuto con prot. pec del
 - Parere di competenza del Consorzio di Bonifica dell’Emilia Centrale, pervenuto con prot. pec del
 - Parere di competenza dell’Agenzia Regionale Prevenzione e Ambiente dell’Emilia Romagna (ARPA) Sezione Provinciale di Modena, pervenuto con prot. pec del
 -

-

ARTICOLO 17 - TRASCRIZIONE

I Soggetti Attuatori autorizzano la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del competente Funzionario dell'Agenzia del Territorio di Soliera da ogni responsabilità al riguardo. Tutte le spese e tasse inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico dei Soggetti Attuatori.