

# COMUNE DI SOLIERA

PROVINCIA DI MODENA

## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO COMPARTO "C2-15" Via CADUTI DI NASSIRIYA

PROPRIETA'

TASCHINI MARINO

Via Ferrara 1 – 41012 Carpi (MO)

C.F. TSC MRN 41L08 D450R

PROGETTISTA

RINALDI Architetto CRISTIANO – Via Vittorio Veneto 65 – 41100 MODENA – CF RNL CST 76L05 B034I  
3703041793 – email cristiano.rinaldi@gmail.com – cristiano.rinaldi@archiworldpec.it

COORDINATORE GENERALE DELLA PROGETTAZIONE

STUDIO TECNICO RIGHETTI Geometra MARCO – Via Arno 34 – 41019 Soliera (MO) – CF RGH MRC 62E03 F2570  
3387137142 – email geometrarighettimarco@gmail.com – righettimarco@pec.it

ELABORATO

C

DESCRIZIONE

BOZZA DELLA CONVENZIONE URBANISTICA

DATA

2021.03.16

AGGIORNAMENTO

REV. 0

**CONVENZIONE CON IL COMUNE DI SOLIERA  
PER IL PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO  
AL COMPARTO EDIFICATORIO RESIDENZIALE C2 - 15,  
SITO IN SOLIERA IN VIA CADUTI DI NASSIRIYA**

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

- 1) ....., nato a .....il .../.../....., 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) Sig. TASCHINI MARINO, in qualità di proprietario, degli immobili interessati al presente PUA, che nel presente atto viene di seguito nominato "Soggetto Attuatore"

della cui identità personale io notaio sono certo Premesso che :

- 1) 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 PUA, di cui al prot. ....del..... e successive integrazioni (prot. ), presentato dal Sig. Taschini Marino, residente in Carpi (MO) in via Ferrara n.1, C.F. TSC MRN 41L08 D450R, in qualità di proprietario esclusivo, a firma del tecnico incaricato Arch. RINALDI CRISTIANO, con studio in MODENA, in via Vittorio Veneto, n.65, C.F. RNL CST 75L05 F257O, interessante i terreni siti in Soliera, in via Caduti di Nassiriya, identificati catastalmente al Foglio 36, mappali 99, 100, 549, 612, 636, 640, 642, 643 e 645;
- 2) 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. .... del....., come "C2 -15: ambito specializzato per attività residenziali", da sottoporsi a PUA di iniziativa privata;
- 3) 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:
  - a) Superficie Territoriale (ST, come da DAL E.R. 279/2010) 11,507,00 mq;
  - b) Indice di Utilizzazione Territoriale (UT, come da DAL E.R. 279/2010) 0.25 mq/mq;
  - c) Superficie Complessiva (SC, come da DAL E.R. 279/2010) massima edificabile 2.879,00 mq;
  - d) Parcheggi Pubblici (Pp) da standard: 13% della SC, pari a 374,00 mq corrispondenti a 15 posti auto;

- e) Aree a verde di urbanizzazione primaria (U) da standard: 87% della SC, non richiesta come da Accordo di programma sottoscritto tra le parti;
- f) Superficie Permeabile (SP) minima 30% della Superficie Fondiaria (ST);
- g) Destinazioni ammesse: a1 e a2 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. f5 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile, e1.
- h) il progetto di Piano Attuativo d'iniziativa privata risulta compatibile con le previsioni degli strumenti urbanistici generali e con le norme urbanistiche vigenti;

Tav. 1 Inquadramento di PRG.....	1:2000
Tav. 2 Inquadramento catastale e con sovrapposizione progetto.....	1:1000
Tav. 3 Rilievo dello stato di fatto.....	1:500
Tav. 4 Rilievo fotografico e aerofotografico.....	
Tav. 5 Planimetria di progetto e verifica standard urbanistici.....	1:500
Tav. 6 Planivolumetrico di progetto.....	1:500
Tav. 7 Planimetria di progetto con aree di cessione.....	1:500
Tav. 8 Planimetria di progetto della viabilità e sezioni tipo.....	1:500
Tav. 9 Planimetria di massima della rete fognatura bianca.....	1:500
Tav.10 Planimetria di massima della rete fognatura nera.....	1:500
Tav.11 Planimetria di massima della rete idrica e gasmetano.....	1:500
Tav.12 Planimetria di massima della rete illuminazione pubblica.....	1:500
Tav.13 Planimetria di massima della rete distribuzione energia elettrica.....	1:500
Tav.14 Planimetria di massima della rete distribuzione telefonica.....	1:500
Tav.15 Planimetria di massima della sistemazione aree a verde di arredo.....	1:500
Tav.16 Planimetria di massima della segnaletica stradale.....	1:500
Elab. A Relazione tecnica illustrativa.....	
Elab. B Norme tecniche di attuazione.....	
Elab. C Bozza dello schema di convenzione.....	
Elab. D Computo metrico estimativo.....	
Elab. E Relazione geologica.....	
Elab. F Relazione clima acustico.....	
Elab. G Relazione sul rischio idraulico.....	
Elab. H Relazione VAS .....	
Elab. I Relazione archeologica preventiva.....	
Elab. L Tipo particellare a sostituzione frazionamento 34489/2015.....	
Parere rilasciato dalla Provincia di Modena – Atto 70 del 14/05/2019.....	
Parere rilasciato dal Consorzio di Bonifica Emilia Centrale – prot. 4738 del 25/03/2019	
Parere rilasciato da AIMAG – prot. 4184 del 15/03/2019	
Parere rilasciato da ASRETIGAG – prot. 4545 del 25/03/2019	
Parere rilasciato da Sovrintendenza Beni Archeologici – prot. 5707 del 11/04/2019	
Autocertificazione titolarità della proprietà	

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:

#### Art.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 PUA, individuati catastalmente al foglio n. 36, mappali n.99, 100, 549, 612, 636, 640, 642, 643 e 645; del Comune di Soliera, interessanti una Superficie Territoriale catastale nominale di mq 11.259,00 (undicimiladuecentocinquantanove) e precisamente confinanti:

a nord: comune di Soliera;

a sud: ragioni Taschini Marino;

a est: Consorzio di Bonifica Emilia Centrale;

a ovest: comune di Soliera;

Si precisa che a seguito dei rilievi topografici e dalle verifiche degli atti catastali, si assume un valore della Superficie Territoriale nominale pari a 11.517 mq.

- 2) Il Comune di Soliera, in esecuzione della già citata deliberazione di Consiglio Comunale di approvazione dei documenti di PUA presentati, autorizza a procedere alla trasformazione delle aree di proprietà e in disponibilità del Soggetto Attuatore, nel rispetto dei pareri espressi dagli Enti sovraordinato e delle leggi e regolamenti vigenti.
- 3) Con atto ...../.....è stato approvato tipo particellare a firma dell'arch. Tassoni Guido, a rettifica del suo precedente atto 34489/2015, facente parte dell'accordo di programma rep. 55/2014 del 8 aprile 2014, con il quale si andava a definire il confine nord del comparto C2-15;

#### Art 2 - DISPOSIZIONE PRELIMINARE, OBBLIGO GENERALE E TRASFERIMENTO OBBLIGHI

1. Tutte le premesse fanno parte integrante e sostanziale della presente convenzione urbanistica.
2. Il Soggetto attuatore assume 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. Il Soggetto Attuatore s'impegna 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 dal soggetto attuatore si trasferiscono agli aventi causa, salvo diverse ed espresse clausole contenute nella presente convenzione. Il soggetto attuatore rimane tuttavia obbligato in solido con i successori ed aventi causa, per tutto quanto specificato nei patti della presente convenzione urbanistica.

5. Solo qualora il soggetto attuatore proceda all'alienazione unitaria e globale delle aree oggetto della presente convenzione urbanistica, gli obblighi da esso assunto si trasferiscono agli aventi causa, senza il permanere della responsabilità solidale.
6. In caso di trasferimento, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia eventualmente prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.
7. Il Soggetto Attuatore resterà 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.

#### Art.3 - DURATA E ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO

1. Il PUA 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. Le opere di urbanizzazione previste dal Piano Attuativo, così come autorizzate dal successivo Permesso di Costruire, dovranno essere ultimate entro la scadenza del permesso stesso salvo le proroghe richieste e concesse.
2. Nei limiti stabiliti dalla vigente legislazione urbanistica in materia, il Comune di Soliera ed il Soggetto Attuatore si riservano di concordare le eventuali modifiche che, nel rispetto delle caratteristiche generali del PUA, si rendessero necessarie per armonizzare il progetto con esigenze d'ordine tecnico ed urbanistico sopravvenute successivamente all'approvazione.

#### Art.4 - INDAGINI AMBIENTALI ED EVENTUALI BONIFICHE

1. Il Soggetto Attuatore s'impegna 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 dell'edificio esistente (ricovero attrezzi agricoli-fienile e stalla) identificato al foglio 36 mappale 100, 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 sotto servizi e delle fondazioni dei fabbricati.
4. I materiali di riempimento riciclati da rifiuti per la realizzazione di fondazioni, pavimentazioni, sotto servizi 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.

#### Art.5 - OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE AREE ED OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. 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 completamento di tutti gli interventi edilizi, ovvero prima del rilascio dell'agibilità dell'ultimo intervento edilizio relativo alle nuove edificazioni interne ai singoli lotti, tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, così come indicato nella tav. n°7 "Planimetria aree di cessione" allegata al PUA, e più precisamente:
  - aree per sede stradale pubblica di progetto..... 1.780,00 mq.
  - aree per percorsi pedonali pubblici di progetto..... 703,00 mq.
  - aree per parcheggi pubblici di progetto..... 382,00 mq.
  - aree a verde di arredo alla viabilità pubblica di progetto.....297,00 mq.
  - aree a verde pubblico extra standards.....374,00 mq.

Per un totale complessivo di aree di cessione pari a 3.536 mq

2. Il Soggetto Attuatore garantisce che le aree da cedere all'Amministrazione Comunale sono libere da pesi, vincoli, livelli, servitù, diritti reali altrui ed affittanze agricole, fatta eccezione per le eventuali richieste di servitù a favore degli enti gestori delle reti infrastrutturali.
3. Il Soggetto Attuatore, 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 del Soggetto Attuatore.
4. Le opere di urbanizzazione primaria sono le seguenti:
  - 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;
  - la rete fognante per lo smaltimento delle acque bianche e nere dei singoli lotti e della sede stradale;
  - le canalizzazioni e opere murarie per la rete di distribuzione dell'energia elettrica in bassa tensione;
  - la rete di pubblica illuminazione, da collegare all'impianto esistente;

- le canalizzazioni e opere murarie per la rete di distribuzione linee telefoniche;
  - le reti di distribuzione idrica e gas metano;
5. Il Soggetto Attuatore si obbliga altresì, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, a proprie spese, a:
- realizzare gli allacciamenti delle nuove infrastrutture alle reti dei pubblici servizi pre-esistenti secondo le modalità ed in corrispondenza dei recapiti che verranno indicati dagli uffici competenti (fogna bianca e nera, energia elettrica BT, illuminazione pubblica, rete telefonica, alla rete acqua e gas;
  - se richiesto, a 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;
  - se richiesto, a potenziare le reti esistenti dei predetti servizi che a causa del nuovo insediamento si dimostrassero insufficienti;
  - realizzare a regola d'arte, per ogni singolo lotto, gli allacci a tutti i servizi a rete realizzati internamente al comparto di PUA, ad eccezione di quelli idrici e gas metano;
  - a ripristinare, al termine del programma edilizio, opere od infrastrutture esistenti eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;
  - ad 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.

#### Art. 6 - MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione primaria 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, da ASRETIGAS, dall'Enel, dall'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 della viabilità, del verde di arredo stradale e dei parcheggi pubblici.
3. Le opere di urbanizzazione primaria, 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, così come risultanti dal relativo Permesso di Costruire, dovranno essere ultimate entro il termine di validità del relativo permesso di costruire, oltre ad eventuali proroghe concesse dalla legge. Si considerano completate a collaudo avvenuto.
6. Qualora le opere di urbanizzazione non risultino concluse entro i 10 (dieci) anni dalla data di stipula della presente convenzione, come sopra fissato, l'Amministrazione comunale potrà concedere ulteriori 3 (tre) 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 del Soggetto Attuatore 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.

#### Art.7 - PROVVEDIMENTI ABILITATIVI PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

1. Per dare inizio all'esecuzione dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria, il Soggetto Attuatore dovrà ottenere l'apposito provvedimento abilitativo 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, per l'ottenimento dei quali il Soggetto Attuatore s'impegna 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 è subordinato:
  4. alla stipula della presente convenzione
  5. alla fornitura di apposita garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa, ai sensi degli art. 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.
  6. 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.



7. 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.
8. 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.
9. 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 e 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;
10. il Comune, contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione, provvederà a comunicare al Soggetto Attuatore 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.

#### Art.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 il Soggetto Attuatore s'impegna a comunicare per iscritto l'inizio dei lavori ai competenti Uffici comunali.
2. Prima dell'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione primaria, il Soggetto Attuatore dovrà 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. Il Soggetto Attuatore è tenuto 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. Il Soggetto Attuatore assume 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. Il Soggetto Attuatore è 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. Il Soggetto Attuatore si obbliga ad affidare i lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria secondo le modalità stabilite dal Codice dei Contratti (D.L. gs. 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.

#### Art.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 5), avrà la facoltà di effettuare sopralluoghi durante l'esecuzione dei lavori e di concordare con il Soggetto Attuatore 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 il Soggetto Attuatore 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 del Soggetto Attuatore, solo prima della presa in carico delle opere e delle aree e non successivamente.
  4. Il Soggetto Attuatore si obbliga a comunicare la data di fine lavori, nel rispetto delle norme delle leggi e dei regolamenti vigenti, 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, il Soggetto Attuatore deve 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, debitamente sottoscritti dall'Impresa esecutrice dei lavori; la dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi della L.37/08 e s.m.i., comprensive di tutti gli allegati obbligatori;
    - d) 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;
    - g) 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 del certificato di collaudo. 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. 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.
  9. 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.

10. Dopo la fine dei lavori, l'Amministrazione si riserva la facoltà di rendere fruibili al pubblico passaggio ai soli residenti del Comparto le strade, anche in attesa degli esiti del collaudo finale, fermo restando la responsabilità e gli obblighi del Soggetto Attuatore.
11. Il trasferimento al Comune delle opere di urbanizzazione primaria, previo collaudo favorevole finale da eseguirsi entro sei mesi dalla data di fine lavori, avverrà entro e non oltre tre mesi dal collaudo stesso.

#### Art.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 del Soggetto Attuatore, il quale, ove necessario, dovrà operare nel rispetto delle disposizioni e delle procedure previste dal Codice dei Contratti.
2. Le opere di urbanizzazione primaria 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. Il Soggetto Attuatore s'impegna 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 del Soggetto Attuatore, 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 il Soggetto Attuatore è tenuto 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.

#### Art.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 10 (dieci) 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 singolo edificio, è subordinato alla conclusione delle opere di urbanizzazione primaria, necessarie al lotto medesimo, 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 Complessiva, al massimo del 20%, 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 ciascuno di essi al proprio interno.

#### Art.12 - CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA / 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 PUA approvate.
2. La cessione gratuita delle aree per urbanizzazione primaria, nelle quantità definite dal PUA e nella presente convenzione all'articolo 5, deve avvenire, a cura e spese del Soggetto Attuatore, successivamente al collaudo finale delle opere di urbanizzazione.
3. Le opere di urbanizzazione primaria, verranno prese in carico dal Comune, a seguito di istanza del Soggetto Attuatore, 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 del Soggetto Attuatore 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 riportate nelle tavole di PUA approvato, più precisamente alla tavola 7.

#### Art.13 - 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 del Soggetto Attuatore, 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.

#### Art.14 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1. Il Soggetto Attuatore s'impegna al rispetto delle prescrizioni dettate in sede istruttoria dagli Uffici ed Organi competenti, tra cui:  
.....da definire

#### Art.15 - TRASCRIZIONE

Il Soggetto Attuatore autorizza 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.