

ELABORATI GRAFICI:



**PALLADIUM s.r.l.**

**SEDE:**

Via Arno n.38  
41019 SOLIERA (MO)

TEL. 059-565828

FAX 059-565828

PEC palladiumsrl@arubapec.it

PROGETTO URBANISTICO:



ARCHITECTURE & DESIGN  
ARCH. SARA COLUCCIello

PROGETTO:

PUA "MAGAZZINO COMUNALE" AMBITO AR2.1

IL COMMITTENTE:

VECA s.r.l.

ELABORATO:

CONVENZIONE

TAVOLA:

C

DATA:

APRILE 2021

SCALA:

AGGIORNAMENTO:

SETTEMBRE 2023

IL COMMITTENTE

**VECA** s.r.l.

IL PROGETTISTA

COMUNE DI SOLIERA  
PROVINCIA DI MODENA

Convenzione per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) nell'Ambito di riqualificazione e integrazione del tessuto urbano **AR2.1 "Magazzino Comunale"** sito nel capoluogo.

**CONVENZIONE**

Tra :

1) Comune di Soliera, CF 00221720360, in persona del Responsabile del Settore Pianificazione e Sviluppo del Territorio, Ing. \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, di seguito per brevità denominato "Comune", a ciò autorizzato ai sensi dell'art. 42 del vigente Statuto comunale e in forza dell'atto monocratico del Sindaco n° \_\_\_\_\_;

2) e il Sig: Verasani Alessandro nato a Modena (MO) il 09/03/57 che interviene in qualità di legale rappresentante della società VECA s.r.l. con sede a Soliera (MO) in via MORELLO MEZZO n.101/105, C.F. e P.IVA 01412960369 proprietaria delle aree oggetto del P.U.A. in variante, di seguito per brevità denominati "Soggetto Attuatore";

premessi che:

la Legge Regionale n. 24/2017, dispone che, fino alla scadenza del termine perentorio, possano essere adottati gli atti, ovvero possano essere completati i procedimenti di approvazione degli stessi, avviati prima della data di entrata in vigore della predetta legge e relativi a:

- a) varianti specifiche alla pianificazione urbanistica vigente, tra cui le varianti di adeguamento a previsioni cogenti contenute in leggi o piani generali o settoriali;
- a) piani attuativi dei piani regolatori comunali vigenti;
- b) piani urbanistici attuativi (PUA), di iniziativa pubblica o privata, di cui all'articolo 31 della legge regionale n. 20 del 2000;
- c) programmi di riqualificazione urbana (PRU), di cui alla legge regionale 3 luglio 1998, n. 19 (Norme in materia di riqualificazione urbana);
- d) atti negoziali e i procedimenti speciali di approvazione di progetti che comportano l'effetto di variante agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

Con parere prot. 46875 del 14/05/2021, del Servizio Giuridico del Territorio, Disciplina dell'Edilizia, Sicurezza e Legalità della regione Emilia Romagna, ad oggetto "Interventi urbanistici ed edilizi ammissibili dopo la conclusione della prima fase del periodo transitorio della L.R. n. 24 del 2017", veniva chiarito che:

continuano ad avere efficacia i piani attuativi (PUA, PP, AO), che, entro la data di conclusione della prima fase del periodo transitorio, siano stati:

- a. approvati, nel caso dei piani attuativi il cui iter era stato avviato prima della data di entrata in vigore della L.R. n. 24/2017 (alinea del comma 4 dell'art. 4);
- b. adottati o presentati (rispettivamente nel caso di piani di iniziativa pubblica o privata) il cui iter sia stato avviato dopo la data di entrata in vigore della L.R. n. 24/2017 (alinea del comma 4 dell'art. 4);

l'avvio formale del procedimento di approvazione dei piani attuativi si ha, per quelli di iniziativa privata, con la presentazione del piano in Comune, completo di tutti i relativi

elaborati, ai fini dell'autorizzazione al deposito da parte dell'organo o dell'ufficio comunale competente e per quelli di iniziativa pubblica, con la loro adozione;  
entro i due anni successivi, cioè entro la data di conclusione della seconda fase del periodo transitorio (del 1° gennaio 2024):

gli strumenti attuativi di cui al punto 1 lettera a) devono essere convenzionati;

gli strumenti attuativi di cui al punto 1 lettera b). devono essere approvati e convenzionati

In entrambi i casi la convenzione urbanistica deve prevedere, a pena di decadenza, termini perentori per realizzazione degli interventi, assicurando l'immediato avvio degli interventi e la loro realizzazione entro i tempi tecnici che risultino coerenti con la complessità e rilevanza degli interventi stessi (art. 4, commi 5 e 7, lettera c L.24/17 e smi).

Il termine perentorio relativo alla prima fase del periodo transitorio, di cui all'art.3, c. 1 della Legge Regionale 24/17, si è concluso il 1° gennaio 2022;

Il PUA di cui alla presente convenzione risulta formalmente avviato in vigenza del periodo transitorio.

Il comparto in oggetto è classificato dal vigente Piano Regolatore Generale come Ambito di riqualificazione e integrazione del tessuto urbano AR 2.1 ed inserito nel vigente Piano Operativo Comunale approvato con delibera di C.C. n°76 del 28-11-2017;

L'area in oggetto della presente convenzione è censita al Catasto terreni del Comune di Soliera al Foglio 42 mappali 107, 736 e 737 per una superficie catastale di mq. 9.132 (novemilacentotrendadue);

Il Soggetto Attuatore in data 25.06.2021 con Prot. n. 10246 e successive integrazioni prot. 19592 del 11.12.2021, prot. 12187 del 04.08.2022, prot. 4188 del 14.03.2023 e prot. 12944 del 11.08.2023, ha presentato un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata in variante al POC, approvato con delibera di C.C. n°.....del..... e costituito da:

- Tav. 0 – Individuazione comparto (Prot. 10246 del 25.06.2021);
- Tav. 1 – Stato legittimo e reti esistenti (Prot. 19592 del 11.12.2021);
- Tav. 2 – Verifica standard urbanistici e Schema planivolumetrico (Prot. 12944 del 11.08.2023);
- Tav. 3 – Sezione stradale e particolare recinzione (Prot. 12944 del 11.08.2023);
- Tav. 4 – Segnaletica stradale (Prot. 4188 del 14.03.2023);
- Tav. 5 – Documentazione fotografica (Prot. 10246 del 25.06.2021);
- Tav. 6 – Verde Pubblico (Prot. 12944 del 11.08.2023);
- Tav. A – Relazione tecnica (Prot. 12944 del 11.08.2023);
- Tav. B – Norme tecniche di attuazione (Prot. 12944 del 11.08.2023);
- Tav. C – Convenzione (Prot. 12944 del 11.08.2023);
- Tav. D – Computi Metrici (Prot. 4188 del 14.03.2023);
- Tav. E – VAS (Prot. 12944 del 11.08.2023);
- Tav. F – relazione geologica (Prot. 10246 del 25.06.2021);
- Tav. 01 – Planimetria rete acque meteoriche e nere (Prot. n. 4188 del 14.03.2023);
- Tav. 02 – Profili acque meteoriche (Prot. n. 4188 del 14.03.2023);
- Tav. 03 – Profili acque nere (Prot. n. 4188 del 14.03.2023);
- Tav. 04– Planimetria acqua (Prot. n. 4188 del 14.03.2023);
- E.01 - Relazione tecnica reti acqua-fognatura (Prot. n. 4188 del 14.03.2023);
- E.02 – Piano di gestione rischio alluvioni (Prot. n. 4188 del 14.03.2023);
- Valutazione previsionale di clima acustico (Prot. n. 4188 del 14.03.2023);
- 1697-P00-PUA – Planimetria reti enel-telecom-illuminazione pubblica (Prot. n. 4188 del 14.03.2023);
- 1697-P00-RTD – Relazione tecnica descrittiva reti enel-telecom-illuminazione pubblica (Prot. n. 4188 del 14.03.2023);

- *1697-P00-CABENEL – Dichiarazione sulla funzionalità della cabina elettrica*

Tutto ciò premesso ed esposto in narrativa, che si vuole faccia parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti come sopra costituite, e della cui identità personale io, ufficiale rogante, sono personalmente certo, convengono e stipulano quanto segue:

Il Soggetto Attuatore si obbliga espressamente, per loro e per i loro aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere gli impegni in ordine alla attuazione dell'intervento di cui al progetto in premessa e meglio precisato negli articoli di seguito elencati e accettati senza alcuna riserva.

## **Capo 1) DESTINAZIONE E PARAMETRI URBANISTICI DELL'AREA OGGETTO DELLA CONVENZIONE.**

**A)** L'area di proprietà e oggetto della presente convenzione è classificata dal vigente strumento urbanistico come Ambito di riqualificazione e integrazione del tessuto urbano AR 2.1 ed è disciplinata dall'art.2 delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Operativo Comunale;

### **B) I principali contenuti del Pua sono:**

- Superficie Fondiaria complessiva, è di mq. **9.132,00** (superficie **catastale**);
- Indice di Utilizzazione Fondiaria massimo (UF, come da DGR 922 del 2017) **media 0,70** mq/mq;
- Superficie Complessiva (SC, come da DGR 922 del 2017) di progetto **5.000 mq. (Massima ammissibile pari a 6.440** mq);
- Aree a verde di urbanizzazione primaria (U) da standard per uso **residenziale 87** % della SC;
- Destinazioni ammesse: **a1, a2 in progetto, (altre destinazioni ammesse b1,b3.1, b3.3, b4.1, b4.2, b4.5, b5, e1, f5 e b2.1, b2.2n e b2.7 minore del 30% della SC**
- Superficie Permeabile (SP) minima 20% della Superficie Territoriale (ST);
- Parcheggi Pubblici (Pp) da standard per uso **residenziale, 13%** della SC, corrispondenti a **26** posti auto;

**C)** L'intervento deve soddisfare gli standard urbanistici di cui alla lettera A) dell'art.3.1.6 del vigente R.U.E. ed in particolare realizzare per il Comune di Soliera **26** posti auto come parcheggi pubblici su via Loschi e cedere **4.350,00** mq di verde pubblico attrezzato, identificato nell'area di proprietà del soggetto attuatore prevista in cessione all'interno del comparto C2.1 e relativo PUA;

**F)** L'intervento dovrà inoltre prevedere la realizzazione di **100** posti auto destinati a parcheggi pertinenziali, così come previsto all'art.3.1.5 del vigente R.U.E.

## **Capo 2) LEGITTIMAZIONE**

**A)** 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 42 mappali 107, 736 e 737 del Comune di Soliera, interessanti una Superficie Fondiaria catastale nominale di mq **9.132,00** e precisamente confinanti:

- a nord: ragioni private;
- a sud: Via Geminiano Loschi \_Comune di Soliera;
- a est: Via Geminiano Loschi \_Comune di Soliera;
- a ovest: ragioni private;

**B )** Il Comune di Soliera, in esecuzione della già citata deliberazione di .....n.....del..... 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 sovraordinati e delle leggi e regolamenti vigenti.

### **Capo 3) DISPOSIZIONE PRELIMINARE, OBBLIGO GENERALE E TRASFERIMENTO OBBLIGHI**

**A)** 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.

**B)** Il Soggetto Attuatore s'impegna a trasferire gli oneri derivanti dalla presente convenzione ad eventuali successori ed aventi causa, richiamando integralmente gli impegni assunti con la presente.

**C)** In caso di alienazione parziale delle aree, oggetto della convenzione urbanistica, gli obblighi assunti dal soggetto attuatore si trasferiscono in quota parte agli aventi causa. Il soggetto attuatore rimane tuttavia obbligato in solido con i successori ed aventi causa, per tutto quanto specificato nei patti della presente convenzione urbanistica.

**D)** 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.

**E)** 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 prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.

### **Capo 4) DURATA E ATTUAZIONE DEL PIANO ATTUATIVO**

**A)** La presente convenzione ha validità di anni **7 (sette)** dalla data della stipula ed entro tale termine il Soggetto Attuatore si impegna ad attuare quanto previsto dal PUA approvato con delibera..... n .... del .... e nel rispetto dei tempi a seguito definiti.

**B)** Ai sensi del disposto dell'articolo 4 comma 5 della Legge Regionale 24/17, la presente convenzione prevede termini perentori, a pena di decadenza, per la presentazione dei titoli abilitativi richiesti, allo scopo di assicurare l'immediato avvio dell'attuazione degli interventi.

Detti termini sono i seguenti:

- a. Il permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione dovrà essere richiesto entro **3 anni** dalla data di stipula della presente convenzione ed in ogni caso contestualmente alla richiesta del titolo abilitativo l'attuazione degli interventi edilizi. La mancata richiesta del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione nel termine di 3 anni dalla data di stipula della presente convenzione comporta la decadenza del presente atto e senza alcuna possibile pretesa da parte del Soggetto Attuatore. Le opere di urbanizzazione, dovranno essere ultimate entro la scadenza del permesso stesso salvo le proroghe richieste e concesse ovvero nel periodo di validità della presente convenzione.
- b. Il permesso a costruire relativo all'edificazione dei lotti privati dovrà essere richiesto entro **4 anni** dalla data di stipula della presente convenzione. La mancata richiesta del permesso di costruire relativo al fabbricato nel termine di 4 anni dalla data di stipula della presente convenzione comporta la decadenza del presente atto e senza alcuna possibile pretesa da parte del Soggetto Attuatore. Le opere dovranno essere ultimate entro la scadenza del permesso stesso salvo le proroghe richieste e concesse e comunque entro e non oltre la data di scadenza della convenzione.

- c. La scadenza della validità della presente convenzione comporterà l'impossibilità di richiesta di titoli abilitativi per tutti gli interventi residui e potrà essere attuato esclusivamente quanto conforme allo strumento di pianificazione territoriale vigente e secondo le modalità normative vigenti.
3. 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.

## **Capo 5) INDAGINI AMBIENTALI ED EVENTUALI BONIFICHE**

**A)** 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.

**B)** Si precisa che l'amianto presente in copertura sul capannone esistente è già stato smaltito con regolare autorizzazione dell'ASL di competenza.

**C)** 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. 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.

## **Capo 6) OBBLIGAZIONI IN ORDINE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.**

Il soggetto attuatore si obbliga:

**A)** a progettare e realizzare tutte le opere di urbanizzazione relative al comparto, secondo le indicazioni esecutive impartite dal Settore Lavori Pubblici del Comune o dagli Enti di gestione dei vari servizi pubblici.

**B)** a cedere gratuitamente prima del completamento di tutti gli interventi edilizi, ovvero prima della presentazione della Segnalazione Certificata conformità Edilizia e Agibilità dell'ultimo intervento edilizio, tutte le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primarie così come indicate nell'apposita tavola del P.U.A. che si allega (Tav. n°2 Verifica standard urbanistici e planivolumetrico);

Per quanto concerne la quota di area da cedersi per opere di urbanizzazione secondaria si fa riferimento all'art.3.1.6 del R.U.E. vigente che prevede la cessione di 87 mq/100 mq. di Superficie Complessiva, (dell'intero comparto) pari a 4.350,00 mq attrezzati a verde pubblico e 13 mq/100 mq. di S.C. di mq. 650, pari a 26 posti auto, attrezzati a parcheggi.

**C)** ad includere nei rogiti di vendita dei singoli lotti, eventuali servitù perpetue ed inamovibili, a favore dell'Amministrazione Comunale di Soliera o di altri Enti di gestione di Servizi pubblici quali elettrodotti, gasdotti, acquedotti, che si rendessero necessarie per la corretta realizzazione dei Servizi stessi.

**D)** Ad eseguire altresì a proprie cure e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria nel rispetto delle disposizioni del Codice dei Contratti e sotto la sorveglianza del Settore Gestione e Sviluppo del Patrimonio, fermo restando che tutti i relativi costi ed oneri sono a carico del Soggetto Attuatore.

Tali opere sono quelle previste dall'art.3.1.1. del Regolamento Urbanistico Edilizio vigente e cioè:

- 1) **Opere stradali** (viabilità parcheggi, pedonali sia fiancheggianti la sede stradale che altrove collocati, ma comunque riservati al pubblico passaggio, verde di arredo alla viabilità);
- 2) **Rete fognante** acque bianche e nere;
- 3) **Rete energia elettrica** in M.T. e relative cabine di trasformazione;
- 4) **Illuminazione pubblica;**
- 5) **Acquedotto;**
- 6) **Verde pubblico** attrezzato e relative opere di arredo;
- 7) Distribuzione **rete telefonica e trasmissione dati;**
- 8) Aree e manufatti relativi al settore **raccolta rifiuti urbani;**
- 9) **Segnaletica** verticale e orizzontale;

E' altresì a carico del Soggetto Attuatore:

- la realizzazione degli allacciamenti delle nuove infrastrutture alle preesistenti reti (fognatura, energia elettrica M.T., illuminazione pubblica, acquedotto, rete telefonica);
- la chiusura delle maglie dei predetti servizi a rete che si rendesse necessaria per esigenze di servizio degli Enti di gestione;
- il potenziamento delle reti esistenti dei predetti servizi che a causa del nuovo insediamento si dimostrassero insufficienti;
- la realizzazione completa, ivi compreso le aree destinate a divenire patrimonio comunale, degli allacciamenti a tutti i servizi a rete realizzati internamente al comparto
- ogni spesa derivante dalla gestione delle interferenze relative ai sottoservizi senza oneri di spesa per l'amministrazione comunale;
- l'onere della realizzazione della Cabina Enel.

**E)** Il Soggetto Attuatore, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, assume a proprio carico di tutti gli oneri e le spese relative alla realizzazione, verifica e collaudo delle opere di urbanizzazione.

## **Capo 7) MODALITA' E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIE E SECONDARIE.**

**A)** Le caratteristiche tecniche e progettuali delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in variante risulteranno definite dal "progetto delle urbanizzazioni primarie e secondarie", in base al quale, il Responsabile dello Sportello Unico, rilascerà Permesso di Costruire per la realizzazione delle stesse. Tale progetto dovrà risultare approvato per competenza: dal Settore Gestione e Sviluppo del Patrimonio, da AIMAG spa, da ENEL, dall'Ente di gestione della rete telefonica, dal Consorzio Bonifica Parmigiana Moglia Secchia, e dagli altri Enti eventualmente coinvolti (Soprintendenza Beni Architettonici e Ambientali, Provincia, ecc).

**B)** Il progetto dovrà contenere elaborati di progettazione della viabilità, del verde di arredo stradale e dei parcheggi pubblici.

**C)** 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. Il titolo abilitativo per la realizzazione delle stesse dovrà essere richiesto dal soggetto attuatore nel rispetto di quanto disposto al capo. 4 della presente convenzione e dovranno essere ultimate entro il termine di validità del relativo permesso di costruire, oltre ad eventuali proroghe concesse dalla legge.

**D)** Eventuali modificazioni ai percorsi o alle caratteristiche delle urbanizzazioni primarie, richieste in corso d'opera dal Comune per mezzo del Settore Gestione e Sviluppo del Patrimonio, per motivi di ordine pubblico, per sopraggiunte varianti allo strumento urbanistico, per esigenze tecnologiche nel frattempo palesatesi per particolari esigenze tecnico- funzionali, non si riterranno tali da costituire modifica alla presente convenzione, a condizione che l'eventuale onere aggiuntivo a carico del-Soggetto Attuatore non risulti superiore al 15% del costo inizialmente previsto nel progetto autorizzato per la realizzazione delle stesse.

In caso che le modificazioni comportino un onere superiore al 15% il Soggetto Attuatore si impegna a soddisfare le richieste del Comune, dietro pagamento, da parte di quest'ultimo, della quota eccedente il 15%;

**E)** Qualora le opere di urbanizzazione non risultino concluse entro i 3 (tre) anni dalla data di rilascio del relativo Permesso di Costruire, come sopra fissato, l'Amministrazione comunale potrà concedere ulteriori 6 (sei) 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 Capo 9. 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.

**F)** Al Comune è riconosciuta la facoltà di imporre l'anticipata realizzazione di una o più tra le precedenti citate opere primarie a causa dell'avanzata attuazione del programma edilizio o per esigenze tecniche più generali, quali l'allacciamento di altri edifici esistenti già ultimati o per necessità di esercizio di servizi di rete.

## **Capo 8) OBBLIGHI IN ORDINE AL VERDE DI COMPARTO.**

**A)** Sono a carico del Soggetto Attuatore il completamento e la messa in opera delle specie arboree relative ad alberature e siepi identificate a tav 6 (tavola verde pubblico).

**B)** Relativamente alla porzione delle aree a verde pubblico a standard, il Soggetto Attuatore provvederà direttamente alla loro realizzazione e cessione entro il programma dei lavori previsti nel PUA C2.1 e secondo il primo stralcio del progetto del Parco Arginetto-  
Eventuali ritardi rispetto al tempo sopraindicato, per esigenze stagionali o per la particolare ubicazione delle aree rispetto alla viabilità o al disegno urbanistico del comparto, devono essere specificatamente autorizzati dal Settore Sviluppo e Gestione del Patrimonio;

Tutte le opere a verde dopo favorevole collaudo, saranno in carico del Soggetto Attuatore per 3 anni relativamente alla garanzia d'attecchimento e alla manutenzione delle piante. Al cessare dei 3 anni, l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse sarà preso in carico dal Comune.

La cessione delle aree a verde pubblico dovrà avvenire a seguito del collaudo favorevole delle opere previste di cui all'art. 18 LR 20/2000 Rep. 186 del 11.06.2017 e comunque entro il periodo di validità della presente convenzione.

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.

## **Capo 9) CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE PER LE**



## **OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.**

Il rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria è subordinato:

**A)** al versamento di una congrua garanzia, corrispondente al 100% della spesa presunta per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, determinata sulla base del quadro economico aggiornato e predisposto all'interno del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione, 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.

La garanzia potrà essere costituita a mezzo di fidejussione bancaria o assicurativa.

Il contratto fidejussorio conterrà una specifica clausola con la quale l'istituto fidejussorio s'impegna a soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta del Comune, con esclusione del beneficio di cui al 2° comma dell'art. 1944 C.C., 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.

### **Capo 10) POTERI DI CONTROLLO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE E PRESA IN CARICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.**

**A)** Il Soggetto Attuatore dovrà comunicare allo Sportello Unico il nominativo del Direttore dei Lavori, del Responsabile dei Lavori, del Coordinatore della sicurezza, del Collaudatore e le date di inizio lavori di ogni singolo servizio o opera di urbanizzazione in variante, oltre ai nominativi delle relative Ditte esecutrici a cui gli stessi sono affidati.

**B)** Il Comune, contestualmente al rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione, provvederà a comunicare alla Proprietà il nominativo del Tecnico del Settore Gestione e Sviluppo Patrimonio a cui è affidato il compito di controllare la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione in conformità al progetto di variante e alla realizzazione a regola d'arte.

**C)** Il Tecnico del Comune avrà la facoltà di effettuare sopralluoghi durante l'esecuzione dei lavori e di concordare con modifiche non sostanziali alle opere in corso di realizzazione. E' facoltà del Tecnico richiedere collaudi parziali e in corso d'opera e diffidare la Proprietà nel caso di opere non eseguite a regola d'arte o in difformità al progetto approvato.

**D)** 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. 50/2016 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. L'impresa affidataria dei lavori eseguirà le opere con corrispettivo a totale carico dei soggetti attuatori, con cui stipulerà il relativo contratto.

**E)** 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, SCIA di variante o variante al PUA. Sono fatte salve le fattispecie di cui all'art. 22, comma 3, della L.R. 15/2013.

**F)** Tutte le opere dovranno essere eseguite a perfetta regola d'arte e utilizzando materiali di prima qualità e non appena ultimate, collaudate e prese in carico, saranno gravate da servitù d'uso pubblico.

**G)** La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione è interamente a carico del Soggetto Attuatore, fino all'avvenuta presa in carico da parte dell'Amministrazione Comunale.

**H)** Il collaudo sarà effettuato da un Collaudatore e dagli Enti gestori delle reti, tutte le spese relative saranno a carico del Soggetto Attuatore, compreso gli eventuali collaudi parziali e in corso d'opera.

**I)** Il Soggetto Attuatore si obbliga a depositare verbale 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.).

**L)** A seguito delle comunicazioni di cui sopra, il Soggetto Attuatore dovrà 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;
- d) la dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi della L.37/08 e s.m.i., comprensive di tutti gli allegati obbligatori;
- 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;
- h) quanto altro necessario ed eventualmente richiesto dall'Amministrazione Comunale necessario per consentire la presa in carico delle aree e delle infrastrutture realizzate.

**M)** Il Soggetto Attuatore s'impegna ad effettuare le riparazioni ed i completamenti necessari rilevati nelle visite di collaudo in corso d'opera e collaudo 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.

**N)** 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 due anni dalla sua emissione qualora l'Amministrazione Comunale non segnali eventuali difformità o vizi dell'opera. Decorso tale termine sarà in ogni caso obbligo dell'Amministrazione lo svincolo di eventuali polizze fideiussorie ancora in essere. Resta ferma la responsabilità dei soggetti attuatori ai sensi dell'art.1669 del codice civile.

**O)** Espletati i predetti adempimenti, il Comune, verificata la completa e regolare esecuzione delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento, acquisirà al proprio patrimonio, gratuitamente e nei modi previsti dalla normativa vigente, le aree e relative infrastrutture. A seguito dell'avvenuta acquisizione al patrimonio comunale delle aree e delle infrastrutture di urbanizzazione,

l'Amministrazione comunale procederà allo svincolo delle relative polizze stipulate a garanzia degli adempimenti in capo al Soggetto Attuatore.

**P)** Sono a carico del Soggetto Attuatore ogni onere e spesa per la cessione delle aree e relative infrastrutture realizzate relative alle opere di urbanizzazione (spese notarili, imposte, spese tecniche di frazionamento, collaudi, prove tecniche, etc..).

**Q)** 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 ulteriori **sei mesi** dal collaudo stesso.

**R)** Lo svincolo delle fidejussioni avverrà su autorizzazione del Responsabile del Servizio Pianificazione e Sviluppo del Territorio, acquisito il parere formale del Tecnico Comunale incaricato a seguire la corretta realizzazione delle opere, lo svincolo avverrà fino alla concorrenza massima del 50% dell'importo dietro esecuzione di almeno il 70% del valore delle opere previste. Il restante 50 % sarà svincolato solo dopo il favorevole collaudo di tutte le opere previste e divenuto efficace il collaudo.

**S)** Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno in ogni caso risultare complete entro il termine di validità del relativo permesso di costruire, oltre ad eventuali proroghe concesse dalla legge. Qualora le opere non risultino concluse entro 4 (quattro) anni dalla data di stipula della presente convenzione potranno essere concessi ulteriori sei mesi per il completamento e la messa in funzione dei servizi non completati, trascorsi i quali l'Amministrazione Comunale potrà provvedere d'ufficio a fare ultimare o correggere quanto incompleto o mal eseguito, utilizzando la somma versata a garanzia e facendo gravare sul Soggetto Attuatore l'eventuale maggiore spesa. 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, ai sensi del precedente Capo 9, punti A) e B), della presente convenzione, di porzioni di opere di urbanizzazione mancanti o non correttamente eseguite.

## **Capo 11) CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL SUCCESSIVO PERMESSO DI COSTRUIRE.**

Il rilascio del permesso di costruire per sui singoli lotti è subordinato:

**A)** all'avvenuto ritiro, del Permesso di Costruire relativo al “progetto delle opere di urbanizzazioni primarie e secondarie”;

**B)** al pagamento della corrispondente quota del contributo di costruzione dovuta, determinata sulla base delle disposizioni regionali vigenti al momento del rilascio dell'atto autorizzativo;

**C)** la presentazione di segnalazioni certificate di conformità edilizia e agibilità saranno subordinate alla esistenza e al perfetto funzionamento, accertato dai relativi collaudi, della rete fognante bianca e nera, l'acquedotto, la rete dell'energia elettrica e la pubblica illuminazione.

## **Capo 12) CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Il Soggetto Attuatore si impegna a corrispondere all'Amministrazione Comunale il Contributo di Costruzione corrispondente all'importo derivante dall'applicazione della disciplina Regionale vigente al momento del ritiro del Permesso di costruire.

#### **A) Scomputo oneri di urbanizzazione**

Al momento della presentazione del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria potrà essere richiesta la realizzazione di opere a scomputo tra quelle comprese per la realizzazione dei primi due stralci del progetto del parco Arginetto a carico dell'Amministrazione Comunale. Il valore dello scomputo proposto sarà riconosciuto e decurtato proporzionalmente in relazione alla superficie complessiva concessionata, all'atto di rilascio del Permesso di Costruire.

La quota relativa al Costo di Costruzione (QCC) che è sempre esclusa dallo scomputo secondo la normativa vigente.

Il Comune accerta, salvo conguaglio fino all'ammontare dell'onere dovuto, l'effettiva spesa sostenuta dal soggetto attuatore sulla base di specifica rendicontazione dei costi sostenuti. In caso di impresa esecutrice coincidente con il soggetto attuatore dovranno essere documentati i costi di produzione edilizia sostenuti. La rendicontazione finale delle spese sostenute è attuata mediante la presentazione di copia dei documenti contabili predisposti dal direttore dei lavori ed in particolare del conto finale dei lavori accompagnato dalle fatture quietanzate.

### **Capo 13) PATTI GENERALI E CLAUSOLE PARTICOLARI**

#### **A) Patti generali.**

Il Soggetto Attuatore si obbliga a rendere edotti tutti i soggetti aventi causa, a qualsiasi titolo coinvolti, sotto la propria responsabilità, dell'esistenza degli obblighi derivanti dalla presente convenzione ed imporre agli stessi la piena osservanza dei patti in essa contenuti.

Il Soggetto Attuatore si obbliga a trascrivere i patti della presente convenzione, ed in particolare quelli relativi agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nei rogiti di compravendita delle aree oggetto dell'intervento. In ogni caso, per eventuali inadempimenti ai patti, il Soggetto Attuatore verrà ritenuta solidamente responsabile nei confronti del Comune a tutti gli effetti.

#### **B) Clausole particolari**

Il Soggetto Attuatore, per tutta la durata del cantiere delle opere di urbanizzazione, è responsabile della tenuta in sicurezza del cantiere stesso, con particolare riferimento all'obbligo di recinzione delle aree, alla segnalazione di scavi e manufatti pericolosi per la circolazione degli automezzi e delle persone.

Lo stesso è inoltre responsabile di installare e mantenere in efficienza la segnaletica di cantiere ed è altresì a suo carico la posa in opera, per ogni nuovo imbocco stradale, del cartello-cantiere conforme all'art.6.7.2 del vigente R.U.E.

Il Soggetto Attuatore è inoltre responsabile e quindi deve adottare tutte le misure necessarie affinché le aree libere interne al comparto in attuazione, siano mantenute sgombre da rifiuti di qualsiasi natura con particolare riferimento agli scarti di demolizioni.

Il Soggetto Attuatore si dichiara edotta dell'entrata in vigore della Legge n. 10 del 28/01/1977 "Norme per l'edificabilità dei suoli", della L.R. n. 47 del 7/12/1978 e della L.R. n° 20 del 24/3/2000 ed in particolare per quanto attiene agli oneri previsti ai precedenti patti della presente convenzione, ai sensi dell'art. 10, 2 comma, della citata Legge n.10.

### **Capo 14) SANZIONI**

**A )** Per quanto riguarda la parziale o totale mancata attuazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria si procederà come previsto al precedente Capo 10) ultimo comma;

**B )** Per quanto riguarda il mancato rispetto degli obblighi di cui al punto B) del Capo 13, si procederà a termine di Legge ed in conformità al vigente R.U.E.;

### **Capo 15) SPESE**

Tutte le spese relative alla stipula del presente atto, e sue conseguenti, sono a carico dei soggetti attuatori proponenti il Piano Urbanistico Attuativo.

Letto, approvato e sottoscritto.