

SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO SAN POLO

Con il presente atto a valere ad ogni effetto di legge, da autenticarsi da notaio e da conservarsi nella raccolta del notaio stesso tra:

da una parte, in seguito denominata anche “Comune”:

Stefano Calogero Faso, nato a Monte Maggiore Belsito (PA) il 6 dicembre 1960, agente nella sua qualità di Direttore del Settore V – Polizia Municipale, Protezione Civile e Patrimonio, nominato con disposizione sindacale del 9 agosto 2017 prot. n. 30127, in esecuzione della Determinazione di esso stesso Direttore n. 164 del 4 aprile 2019, che in copia conforme all’originale si allega a questo atto sotto la lettera ...;

Andrea Illari, nato a Parma il 10 marzo 1961, agente nella sua qualità di Direttore del Settore II – Ambiente e Territorio, nominato con disposizione sindacale del 20 ottobre 2017 prot. n. 38832, in esecuzione della Determinazione di esso stesso Direttore n. 205 del 19 aprile 2019, che in copia conforme all’originale si allega a questo atto sotto la lettera ...;

dall’altra, di seguito denominata anche “soggetto attuatore”:

.....
.....

PREMESSO CHE

- con deliberazioni consiliari n. 65 e n. 66 del 23 luglio 2007 e n. 86 del 23 ottobre 2007 il Comune di Sassuolo ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), entrato in vigore in data 21 novembre 2007, nel quale ha definito la propria pianificazione di livello strategico del territorio comunale;
- il PSC è stato oggetto di successive varianti di cui alle deliberazioni del Consiglio Comunale n. 25 dell’11.06.2013, n. 60 del 15.11.2016, n. 2 del 04.02.2016, n. 43 del 28.10.2019;
- con deliberazioni del Consiglio Comunale n.67 e n. 87 del 23 ottobre 2007 il Comune di Sassuolo ha approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), successivamente oggetto di variante, da ultimo con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 28.10.2019;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 del 21 dicembre 2010 è stato approvato il primo Piano Operativo Comunale (POC) Generale contenente, fra l’altro, la scheda normativa di attuazione del comparto denominato “Ambito AC sub d) – via San Polo” in attuazione alle disposizioni del PSC vigente;
- con delibera di Giunta Comunale n. 25 del 01.03.2016 è stato approvato il Piano urbanistico Attuativo (PUA) denominato “Ambito AC sub d) – via San Polo” in conformità alle disposizioni normative del primo POC sopra richiamato e in data 5 agosto 2016 è stata sottoscritta la convenzione urbanistica rep. .40395 a ministero notaio Antonio Diener;
- il PUA approvato è suddiviso in due stralci di attuazione: il primo stralcio prevede l’esecuzione degli interventi sul lotto 1 subordinati alla sistemazione dell’area posta all’estremità sud-ovest del comparto in fregio a via San Polo, realizzazione di marciapiede, passaggio pedonale e posti auto su area pubblica, nonché alla cessione di un area destinata a verde pubblico attrezzato per una quantità minima pari a 1.643 mq, mentre il secondo stralcio riguarda il completamento del programma edificatorio del PUA (attuazione degli interventi sui

lotti 2 e 3 connessi alla realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione primaria pari a 898 mq e la cessione di 4.927 mq di area destinata a verde pubblico attrezzato);

- in data 08/05/2017 con prot. 16232 è stato rilasciato il PdC n° 2016/690 delle opere di urbanizzazione relative al primo stralcio;

- in data 03.06.2013 è stato sottoscritto un accordo ai sensi dell'art. 18, LR 20/2000 e ss.mm.ii., per la modifica delle modalità di attuazione del comparto in oggetto mediante variante alla strumentazione urbanistica generale e attuativa vigente, accordo che prevede in sintesi:

- ampliamento del perimetro del comparto attuativo includendovi un'area privata adiacente aumentando così la STER da 16.121,10 mq a 19.486 mq;
 - riduzione della capacità edificatoria prevista da 3.285 mq a 1775 mq SC per la realizzazione di tipologie residenziali mono/bifamiliari;
 - riduzione della quota di cessione gratuita delle aree necessarie per le dotazioni territoriali dal 40% STER a 10% STER, cessione da effettuare contestualmente alla stipula della convenzione e previa realizzazione delle necessarie indagini di carattere ambientale;
 - manutenzione del verde pubblico ceduto nei successivi 10 anni dalla cessione;
 - realizzazione degli interventi previsti dal PUA in cinque anni;
 - cessione gratuita entro 120 giorni dall'approvazione della variate PSC-POC dell'area posta in via Nievo distinta al foglio 39 mappale 17 esterna al comparto urbanistico in oggetto;
 - rinuncia ad ogni pretesa derivante dalla sentenza TAR Emilia-Romagna-Bologna Sez. I, n. 828/200 nonché ad ogni pretesa derivante dall'art. 39, c. 1 del DPR 327/2001;
- in attuazione dei contenuti dell'accordo sopra citato, il Comune di Sassuolo ha approvato la variante specifica al PSC e al RUE rispettivamente con delibere CC nn. 60 e 61 del 15.11.2016; infine, ha approvato il secondo POC generale con delibera CC n. 49 del 30.10.2018, contenente la scheda attuativa del comparto in oggetto, conforme al nuovo assetto cartografico e alle disposizioni normative specifiche contenute nel PSC/RUE attualmente vigenti, completando in questo modo i propri impegni previsti all'art. 6 dell'accordo succitato.

In particolare, l'area è stata classificata dal RUE come ambito AC sub d2) indicando specifici parametri e prescrizioni che sono stati assunti nel POC, definendo anche le modalità di adeguamento, secondo le quali, in particolare, il secondo stralcio del PUA conforme alla disciplina urbanistica previgente, dovrà essere oggetto di una variante di adeguamento alle nuove disposizioni sopravvenute e contestuale riconvenzionamento;

- con atto del 21 ottobre 2019, repertorio 46740 raccolta 16601, notaio Antonio Diener, è avvenuta la cessione gratuita dell'area catastalmente identificata al foglio 39, mappale 17,

è stata dichiarata la rinuncia ad ogni pretesa derivante dalla sentenza TAR Emilia-Romagna-Bologna Sez. I, n. 828/200 nonché ad ogni pretesa derivante dall'art. 39, c. 1 del DPR 327/2001;
VERIFICARE

- in data 24/10/2019 è stata presentata al prot 39546 - 39549 l'istanza di variante al PUA, successivamente integrata in data 07/02/2020 Prot. n° 4659 , 10/02/2020 Prot. n° 4665 ,

26/06/2020 prot. n° 19343 , 06/11/2020 Prot. n° 36116.....(si resta in attesa della documentaiozne richiesta con nota del 11/12/2020 Prot. n° 40346) , variante approvata con delibera GC n. del

- oggetto della convenzione è costituito quindi dalle modalità di attuazione delle dotazioni territoriali e delle infrastrutture di servizio al comparto urbanistico attuativo in oggetto, sulle aree identificate e descritte nel Catasto del Comune di Sassuolo (MO) al foglio... mappali
.....;
.....;

- [l'Amministrazione Comunale ha acquisito d'ufficio la documentazione antimafia, ai sensi del D.Lgs 159/2011 e successive modificazioni ed integrazioni, in ottemperanza a quanto disposto dall'articolo 2, comma 2, lettera b) della L.R. 24/2017, per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nelle azioni di trasformazione del territorio];

o

[l'Amministrazione Comunale ha inoltrato presso la Prefettura competente la richiesta d'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del D.Lgs. 159/2011, ai fini della prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nelle azioni di trasformazione del territorio, ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera b) della L.R. 24/2017].

- il presente atto di convenzione viene stipulato per regolamentare i rapporti tra il Comune e gli attuatori a seguito dell'autorizzazione a realizzare gli interventi previsti nel PUA come sopra approvato;

TUTTO CIO' PREMESSO

Tra le parti come sopra identificate si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1- OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto le modalità attuative delle dotazioni territoriali e delle infrastrutture a servizio dell'insediamento servizio del comparto urbanistico attuativo denominato "Ambito AC sub d) – via San Polo", come da documentazione approvata con delibera GC n. ____ del _____ .

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e aventi causa, previa acquisizione dei necessari atti autorizzativi previsti dalle norme vigenti, a realizzare le opere descritte e definite negli elaborati di PUA allegati alla presente convenzione con particolare riferimento alle prescrizioni di dettaglio riportate nelle NTA del PUA medesimo.

Il progetto di Piano Urbanistico Attuativo si compone dei seguenti elaborati:

-
-
-
-
-
-

ART. 2 – AREA DI INTERVENTO

La superficie territoriale del comparto ammonta complessivamente a 19.486 mq graficamente individuati su base catastale (Vedi relativa scheda di POC) misurati , ed è identificata catastalmente al Catasto del Comune di Sassuolo come segue:

- Foglio mappali, di proprietà
- Foglio mappali, di proprietà
- Foglio mappali, di proprietà

La capacità edificatoria massima assegnata al comparto è pari a 1.775 mq di SC destinata esclusivamente alla realizzazione di residenze di tipologia mono-bifamiliare.

Il piano urbanistico attuativo sarà realizzato secondo due stralci funzionali individuati nella tavola del piano:

- il primo stralcio funzionale prevede la realizzazione degli interventi previsti nel lotto 1, per una superficie complessiva (SC) pari a 1285 mq e ricomprende quello già previsto nel piano previgente approvato con delibera GC n. 25/2016 ed in attuazione secondo le condizioni stabilite dalla convenzione urbanistica del 5 agosto 2016, repertorio 40395, raccolta 14017: per tale stralcio si rimanda anche alle disposizioni di cui al successivo art. 4;
- il secondo stralcio prevede la realizzazione degli interventi relativi al lotto 2, per una SC di 490 mq.

Le modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione in relazione ai singoli stralci sono disciplinate ai successivi artt. ... e.... .

ART. 3 - OBBLIGHI GENERALI

Il soggetto attuatore, obbligato in solido per sé e per i gli aventi causa a qualsiasi titolo, con il presente atto si assume gli oneri e gli obblighi riportati nella presente convenzione, precisando che la stessa è da considerarsi vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

Il soggetto attuatore si obbliga a inserire in ogni eventuale atto di trasferimento, totale o parziale, di immobili oggetto della presente convenzione, nonché di costituzione di diritti in favore di terzi, le clausole seguenti, da riportare nella nota di trascrizione inviando poi al Comune copia autentica della nota stessa: *“L’acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza e si obbliga a rispettare tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Sassuolo in data e trascritta in data, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali, dando atto che la stessa convenzione è relativa all’attuazione del PUA denominato “Autoporto – Terzo Stralcio Ovest”*. Tale clausola dovrà essere specificamente approvata dall’acquirente ai sensi dell’art. 1341 CC, impegnandosi ad inserirla anche negli eventuali successivi atti di trasferimento, che in mancanza saranno inopponibili al Comune.

In caso di trasferimento degli obblighi convenzionali, 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.

Gli aventi causa a qualsiasi titolo del soggetto attuatore della presente convenzione subentrano nei diritti e nei doveri di quest'ultimo anche in riferimento alle verifiche antimafia.

ART. 4 – ATTUAZIONE DEL PRIMO STRALCIO FUNZIONALE: DISPOSIZIONI DI CUI ALLA CONVENZIONE URBANISTICA DEL 5 AGOSTO 2016 REPERTORIO 40395 RACCOLTA 14017;

Le parti danno atto che l'attuazione del primo stralcio funzionale PUA previgente approvato con delibera GC n. 25/2016 è in attuazione secondo le condizioni stabilite dalla convenzione urbanistica del 5 agosto 2016, repertorio 40395, raccolta 14017.

In considerazione del fatto che la variante al PUA approvata con delibera CG n. ... del ha modificato l'assetto del primo stralcio funzionale, si concorda che anche l'attuazione di tale stralcio trovi continuità nelle disposizioni contenute nel presente atto con particolare riferimento alle modalità di esecuzione e di collaudo delle opere urbanizzazione, nel rispetto dei contenuti dell'accordo siglato ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 e ss.mm.ii. citato in premessa, tenuto anche conto che le modalità di esecuzione e collaudo di tali opere risultano sostanzialmente invariate.

Rispetto ai contenuti della convenzione 05.08.2016 repertorio 40395, si precisa che:

- Art. 6 – Cessione delle aree di urbanizzazione

In riferimento all'ultimo capoverso, riguardante le modalità di cessione dell'area destinata a verde pubblico pari a minimo 1.643 mq prima della richiesta di collaudo delle opere di urbanizzazione annesse al primo stralcio, si precisa che tale disposizione è superata dalle condizioni del citato accordo ex art. 18 LR 20/2000, dove è prescritta la cessione delle aree di urbanizzazione contestualmente alla stipula della presente convenzione.

- Art. 7 - Modalità di esecuzione e collaudo delle opere di urbanizzazione

Le modalità di esecuzione e di collaudo delle opere di urbanizzazione del primo stralcio sono disciplinate dalle disposizioni della presente convenzione che si sostituiscono alla precedente: particolare, si precisa che è confermato il nominativo del collaudatore già a suo tempo individuato.

- Art. 9 – Garanzia per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione

A seguito della cessione delle aree di urbanizzazione contestualmente al presente atto, sarà svincolata la fidejussione della "Banca Popolare dell'Emilia-Romagna - Società Cooperativa" n. 16/18123840 per l'importo di euro 156.425,13 posta a garanzia della cessione gratuita delle aree descritte all'art. 6 della convenzione rep. 40395.

Le fidejussioni della "Banca Popolare dell'Emilia-Romagna - Società Cooperativa" n. 16/18123838 dell'importo di 15.360,37 e n. 16/18123839 dell'importo di 209.822,58 relative alle opere di urbanizzazione rispettivamente del primo e secondo stralcio saranno svincolate a seguito della presentazione di nuova fidejussione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione conformi al PUA approvato con delibera GC n. del e relativo nuovo computo metrico estimativo, contestualmente alla stipula della presente convenzione.

ART. 5 – VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha una validità di anni 5 (cinque) (Rendere coerenti le N.T.A. che parlano di anni 10), a decorrere dalla data di pubblicazione sul BURER dell'avviso di avvenuta approvazione del PUA, ovvero dal

Il soggetto attuatore si impegna a richiedere il titolo abilitativo per la realizzazione delle dotazioni territoriali e delle infrastrutture per l'urbanizzazione previste dal PUA, nonché delle dotazioni ecologico-ambientali, entro e non oltre mesi 6 dalla stipula della presente convenzione.

Si dà atto che in data 08/05/2020 con prot. 16232 è stato rilasciato il PdC 2016/690 delle opere di urbanizzazione relative al primo stralcio dell'intervento conforme al PUA previgente, per il quale si richiama il contenuto del precedente art. 4; il titolo abilitativo ed eventuali opere di completamento saranno adeguati al PUA vigente secondo le norme vigenti in materia.

ART. 6 – CESSIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONE E RELATIVE OPERE – OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il soggetto attuatore cede gratuitamente al Comune di Sassuolo, alla stipula della presente convenzione, a seguito di frazionamento effettuato a propria cura e spese, le aree di urbanizzazione di cui al Capo II del presente atto.

Il soggetto attuatore ha effettuato per le aree di cessione di cui al Capo II della presente convenzione, le necessarie indagini di carattere ambientale per la verifica dei valori di concentrazione soglia di contaminazione (CSC), così come definiti dalla vigente normativa in materia di siti contaminati e la cui documentazione è stata trasmessa al Comune in data (??????) , prot. n. (??????) .

Il soggetto attuatore è fin d'ora autorizzato a titolo gratuito ad intervenire sulle aree oggetto di cessione al Comune di Sassuolo di cui al Capo II del presente atto o già di proprietà dell'Amministrazione, come da allegati progettuali, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, previa trasmissione del cronoprogramma di esecuzione dei lavori, da allegarsi alla richiesta di PdC delle opere di urbanizzazione, impegnandosi al rispetto del medesimo e a comunicare le eventuali successive modifiche e/o aggiornamenti.

Le opere di urbanizzazione da realizzarsi sulle aree sopraccitate, per le quali dovrà essere rilasciato idoneo titolo abilitativo, saranno prese in carico a seguito di collaudo favorevole delle stesse.

Si dà atto che le opere di urbanizzazione relative al primo stralcio, così come individuato negli elaborati del PUA approvato con delibera GC n. 25/2016 e convenzionato con atto del 05.08.2016 meglio descritto al precedente art. 4, sono state autorizzate con PdC n. 2016/690 del 08/05/2017 Prot. n° 16232 ; il titolo abilitativo sarà adeguato al PUA vigente secondo le norme vigenti in materia.

ART. 6- OPERE DI URBANIZZAZIONE – MODALITA' DI ESECUZIONE

Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare, a propria cura e spese e in conformità ai progetti esecutivi da approvarsi dal Comune di Sassuolo, le opere di urbanizzazione, interne ed esterne al comparto, di seguito sinteticamente elencate ed indicate negli elaborati di PUA approvati con delibera GC n. ... del

.....

.....

.....

ELENCO EFFETTIVO E SINTETICO DEGLI INTERVENTI

Le opere di urbanizzazione potranno essere realizzate secondo due stralci funzionali, così come identificati nella tavola del PUA: i certificati di conformità/agibilità degli edifici relativi ai singoli stralci, così come individuati nella citata Tavola, potranno essere presentati a seguito del collaudo delle corrispondenti opere di urbanizzazione, consistenti in:

- Primo stralcio
- Secondo stralcio

Il soggetto attuatore è autorizzato ad intervenire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione come da allegati progettuali, fatti salvi eventuali diritti di terzi e previa verifica delle possibili interferenze, oltre che sull'area di sua proprietà, anche sulle aree di proprietà comunale interne ed esterne al comparto, previo parere degli enti gestori dei servizi.

Antecedentemente alla presentazione dei progetti edilizi per la realizzazione dei fabbricati previsti dal PUA e comunque entro e non oltre 6 mesi dalla stipula della presente convenzione, i soggetti attuatori si impegnano a presentare la richiesta di rilascio del permesso di costruire relativo al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione corredata dal cronoprogramma di esecuzione delle opere.

E' fatto salvo quanto già precisato in merito alle opere di urbanizzazione relative al primo stralcio, così come indicato così come individuato negli elaborati del PUA approvato con delibera GC n. 25/2016 e convenzionato con atto del 05.08.2016.

Un'eventuale proroga dei termini fissati per la presentazione del progetto complessivo relativo alle opere di urbanizzazione, potrà essere richiesta solo per fatti sopravvenuti indipendenti dalla volontà dell'attuatore e dovrà essere richiesta e specificamente autorizzata dal Comune.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere predisposto nel rispetto delle specifiche discipline vigenti e delle prescrizioni e direttive che forniranno i Servizi tecnici interessati e i gestori delle reti tecnologiche; lo stesso dovrà altresì adeguarsi a tutte le prescrizioni già espresse nei pareri costituenti parte integrante della delibera di Giunta Comunale n. ... del, di approvazione del PUA.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere completate entro i termini di validità del relativo titolo abilitativo per la realizzazione delle opere stesse, salvo proroghe formulate ai sensi di legge e comunque entro e non oltre i termini di validità della convenzione.

Trascorso inutilmente il termine per l'esecuzione delle opere, il Comune potrà provvedere a fare ultimare d'ufficio o correggere quanto incompleto o male eseguito utilizzando le somme

a garanzia e facendo gravare le maggiori spese sul soggetto attuatore e/o aventi causa, sostituendosi agli stessi per il completamento delle opere.

Al Comune è riconosciuta altresì la facoltà di richiedere l'anticipata realizzazione di una o più tra le precedentemente citate opere di urbanizzazione a causa dell'avanzata attuazione del programma edilizio o per esigenze tecniche più generali, quali l'allacciamento di altri edifici esistenti o già ultimati, o per necessità di esercizio dei servizi a rete. Tale eventualità dovrà essere individuata nel progetto delle opere di urbanizzazione ed eventuali apposite varianti e prevista nel titolo abilitante.

Il soggetto attuatore dovrà allegare alla presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione un computo metrico estimativo, dettagliato nelle voci di elenco, nella localizzazione e nella classificazione delle opere di urbanizzazione per aggiornare, se inferiore, l'importo della garanzia di cui al successivo art.

I prezzi unitari da utilizzare per la redazione del computo metrico estimativo dovranno essere desunti dal prezzario della Camera di Commercio di Modena; per i prezzi mancanti dovrà essere allegata l'analisi del prezzo facendo riferimento, per analogia, ai prezzi contenuti nel suddetto listino.

Il rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione è comunque subordinato all'avvenuta verifica della necessaria garanzia finanziaria di cui al successivo art.

Il Comune, mediante i competenti servizi, terrà i contatti con i professionisti incaricati dal soggetto attuatore per i servizi tecnici di progettazione e direzione lavori, fornendo le informazioni e le prescrizioni che si rendessero necessarie durante l'iter realizzativo delle opere fino alla presa in carico delle stesse.

Il soggetto attuatore è tenuto a comunicare al Comune ed al collaudatore la data di inizio lavori con almeno 10 giorni di anticipo, di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere, con obbligo da parte del Direttore dei Lavori di fornire al Comune ed al collaudatore ogni dato e informazione utili o rilevanti, nonché il cronoprogramma dei lavori, al fine di consentire l'alta sorveglianza dei lavori e il corretto sviluppo del procedimento.

La vigilanza in corso d'opera compete al collaudatore, che può disporre l'eventuale sospensione dei lavori rendicontando al Comune sullo sviluppo delle stesse, anche per segnalazioni di inadempienze, per le eventuali sanzioni o penali.

Il Comune, mediante la propria struttura tecnica, si riserva la facoltà di intervenire nel controllo della realizzazione delle opere anche direttamente oltre che tramite il collaudatore incaricato.

Ai lavori relativi alle opere di urbanizzazione si applicano le disposizioni previste dalla normativa in materia di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso. Il soggetto attuatore, qualora si avvalga di terzi per la costruzione anche parziale delle opere (mediante appalto o subappalto o cottimo), dovrà curare, sotto la propria responsabilità, l'applicazione delle norme in materia di antimafia. Tale documentazione dovrà essere consegnata contestualmente all'inizio lavori delle opere.

Il soggetto attuatore, in relazione all'affidamento dei lavori da effettuarsi, si impegna ad individuare le ditte esecutrici, dichiarando che l'affidamento dei lavori è perfezionato nel rispetto dei criteri previsti dal Codice dei contratti Pubblici, D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.

Il Comune si riserva la facoltà di procedere a verificare le dichiarazioni del soggetto attuatore, richiedendo eventualmente la produzione degli atti istruttori relativi all'affidamento.

E' fatto divieto di realizzare l'accantieramento per gli interventi sui lotti privati sulle aree destinate alle opere per l'urbanizzazione. In casi eccezionali, la possibilità di interessare tali aree dovrà essere concordata con il Comune.

Fino al completamento del programma di edificazione è fatto obbligo al soggetto attuatore e ai successori e aventi causa di garantire il decoro delle aree, pubbliche e private, ancora inedificate o in corso di edificazione, nonché delle aree circostanti anche esterne al PUA di proprietà del soggetto attuatore.

Il Comune, per motivate ragioni di sicurezza, potrà richiedere al titolare del Permesso di Costruire di recintare a sue spese le aree ancora inedificate. Si prescrivono in particolare, sia per le aree pubbliche che per quelle private, la rimozione tempestiva dei depositi di materiali quando non più necessari, la copertura dei materiali polverosi al fine di evitarne lo spargimento, la copertura di scavi, pozzetti e contenitori al fine di evitare raccolte d'acqua piovana, lo sfalcio della vegetazione spontanea, la pulizia delle strade di accesso al cantiere qualora siano state imbrattate per effetto dello stesso.

Il soggetto attuatore si obbliga altresì alla manutenzione di manufatti, alberature e quant'altro non sia previsto in demolizione o rimozione, allo scopo di preservarli in stato di decoro e sicurezza. Durante l'esecuzione dei suddetti lavori, il Comune eserciterà ogni tipo di controllo necessario o ritenuto opportuno al fine di garantire il decoro delle aree e delle opere di urbanizzazione nonché il loro mantenimento e la loro corretta esecuzione.

ART. ... - COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Tutte le opere di urbanizzazione sono soggette a collaudo tecnico-amministrativo, anche in corso d'opera. Il collaudo delle opere di urbanizzazione dovrà essere effettuato nel rispetto delle norme previste dal D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii., e delle relative disposizioni di esecuzione ed attuazione.

Il collaudo delle opere di urbanizzazione in corso d'opera, amministrativo e strutturale (se necessario), sarà effettuato da un tecnico abilitato iscritto ad ordine professionale individuato in accordo - e con le necessarie tempistiche - con il Comune di Sassuolo secondo le procedure di legge.

Il soggetto attuatore è tenuto, a favore del Comune per le opere di cui sopra, alla garanzia e agli obblighi disciplinati dagli artt. 1667, 1668 e 1669 del Codice Civile, entro i limiti ivi contenuti; sono a carico del soggetto attuatore gli oneri relativi:

- all'esecuzione di prove di laboratorio, in sito, di carico e quant'altro previsto o richiesto dal collaudatore;
- agli onorari professionali del collaudatore;
- all'esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli enti gestori dei servizi di interesse pubblico;
- alla progettazione, direzione lavori e collaudo delle opere in cemento armato e metalliche;
- in generale, a tutte le spese ed oneri necessari per realizzare ad opera d'arte e rendere funzionali e collaudabili le opere di urbanizzazione.

Gli oneri di cui sopra vengono garantiti con la presentazione della garanzia di cui al successivo art.

In caso di realizzazione di opere in cemento armato, la relativa certificazione di collaudo verrà prodotta dal soggetto attuatore.

Alla richiesta di collaudo, l'assetto catastale dovrà rispecchiare una corretta corrispondenza fra le particelle catastali e le aree destinate alle diverse tipologie di infrastrutture e dotazioni (viabilità, verde, parcheggi, etc.) delle aree oggetto di intervento.

In caso di variazioni e/o rettifiche non sostanziali della geometria delle aree sopraindicate, ancorchè già cedute al Comune, il soggetto attuatore si assume in carico i costi delle operazioni catastali/frazionamenti necessari per la corretta identificazione delle stesse.

Almeno sei mesi prima della prevista ultimazione dei lavori, il soggetto attuatore è tenuto a completare le opere di carattere vegetazionale (messa a dimora di alberature, arbusti e semina a prato), dandone comunicazione scritta al competente servizio per le necessarie verifiche.

Il collaudatore dovrà informare tempestivamente il competente servizio tecnico di controllo dei lavori pubblici del Comune relativamente ad ogni azione da esso intrapresa.

Il collaudo finale dovrà essere effettuato entro 6 (sei) mesi dall'ultimazione dei lavori mediante l'emissione del certificato di collaudo, secondo le modalità previste dalle norme vigenti in materia.

Il soggetto attuatore si impegna alla massima collaborazione e assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta dallo stesso, nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati. In caso di inerzia da parte del soggetto attuatore, il collaudatore dichiara la "non collaudabilità" delle opere, con conseguente applicazione della disciplina sanzionatoria prevista dalle norme vigenti.

Il Comune si riserva la facoltà di intervenire nel controllo della realizzazione delle opere direttamente o tramite il collaudatore incaricato. All'emissione del certificato di collaudo le opere ed i manufatti di urbanizzazione sopra elencati, saranno assunti in carico dal Comune ovvero trasferiti agli Enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, ai sensi delle vigenti leggi e della presente convenzione, i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione.

Al termine del collaudo, il collaudatore trasmette al Comune tutti i documenti amministrativi ricevuti, insieme a:

- i verbali di visita;
- la dichiarazione del direttore lavori attestante l'esito delle prescrizioni ordinate dal collaudatore;
- il certificato di collaudo;
- le eventuali relazioni riservate relative alle riserve e alle richieste formulate dall'esecutore nel certificato di collaudo;
- gli elaborati planimetrici di aggiornamento delle opere e degli impianti realizzati con descrizione delle relative caratteristiche e stato finale dei lavori redatto e firmato dal direttore dei lavori;
- gli elaborati grafici di tutti gli impianti eseguiti nonché dell'eseguito architettonico, con i relativi particolari costruttivi, debitamente sottoscritti dall'impresa esecutrice dei lavori;

- le dichiarazioni di conformità degli impianti, comprensive di tutti gli allegati obbligatori.

Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo decorsi due anni dalla sua emissione. Decorso tale termine, il collaudo si intende tacitamente approvato ancorchè l'atto formale di approvazione non sia stato emesso entro due mesi dalla scadenza del medesimo termine.

Salvo quanto disposto dall'art. 1669 del codice civile, l'appaltatore risponde per la difformità e i vizi d'opera, ancorchè riconoscibili, purchè denunciati dalla stazione appaltante prima che il certificato di collaudo assuma carattere definitivo.

La manutenzione delle aree e delle relative opere di urbanizzazione rimane in carico al soggetto attuatore fino alla presa in carico delle stesse da parte del Comune di Sassuolo, attestata con l'atto di approvazione del collaudo.

Il Comune non assume la responsabilità d'ordine penale e civile conseguentemente all'uso improprio delle opere fino all'avvenuto collaudo e presa in carico delle stesse.

La conformità edilizia e agibilità degli edifici potrà essere conseguita solo all'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione.

ART. ... - GARANZIE PER GLI OBBLIGHI DI URBANIZZAZIONE

Alla stipula della presente convenzione il soggetto attuatore presta le garanzie finanziarie per gli obblighi sotto elencati:

a) Garanzia finanziaria n. _____ prestata da _____ per l'esatto assolvimento degli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art.; tale garanzia rimarrà disponibile fino all'emissione del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione stesse;

La fidejussione delle opere di urbanizzazione primaria è complessivamente fissata in € _____ (€ _____/____); l'importo della fidejussione risulta determinato sulla base del preventivo di spesa allegato, in applicazione dei prezzi unitari desunti dal prezzario della C.C.I.A.A. di Modena, comprensivo dell'IVA di legge, delle spese tecniche di progettazione, degli oneri per la sicurezza, collaudo e per eventuali imprevisti.

Ad avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione, prima dello svincolo della fideiussioni di cui alla lettera a), dovrà essere prestata la:

b) Garanzia finanziaria n. _____ prestata da _____ per la corretta manutenzione ordinaria delle aree verdi di cui all'art. della presente convenzione, per l'importo complessivo di € _____ (€ _____/____); la presente fidejussione avrà durata a partire dal collaudo provvisorio delle opere a verde previste su tale area e fino alla presa in carico da parte del Comune ai sensi dell'art. ... e conterrà la clausola che se il soggetto attuatore non provvedesse alla manutenzione ordinaria, come previsto dalla presente convenzione, il Comune di Sassuolo potrà escuterla per il suo importo complessivo.

Gli importi delle garanzie di cui alle lettere a) e b) dovranno essere integrati in seguito all'eventuale maggiorazione che risultasse dai computi metrici estimativi delle opere di

urbanizzazione presentati quale parte integrante del titolo abilitativo delle opere di urbanizzazione.

In caso di trasferimento, la garanzia già prestata dal soggetto attuatore non viene meno e non può essere estinta o ridotta se non dopo che i loro successori e aventi causa a qualsiasi titolo, abbiano prestato a loro volta idonea garanzia a sostituzione o integrazione ed il Comune la abbia accettata dichiarando espressamente di liberare l'originario obbligato.

Tutte le garanzie sopra elencate:

- dovranno essere adeguate in base all'indice ISTAT fabbricati in modo automatico, senza richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale, ogni due anni: i soggetti attuatori dovranno trasmettere annualmente l'attestazione dell'avvenuto pagamento della rata di premio versata al soggetto fidejussore;
- dovranno soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con operatività della stessa entro 15 giorni, con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 C.C. e con rinuncia espressa di avvalersi del termine di cui al primo comma e delle eccezioni di cui al secondo comma dell'art. 1957 C.C.; nessuna eccezione potrà essere opposta al Comune anche nel caso in cui i soggetti attuatori siano dichiarati falliti, ovvero sottoposti a procedure concorsuali o posti in liquidazione;
- sono durature e valide fino al momento della restituzione delle medesime da parte del Comune a seguito dell'avvenuto assolvimento degli obblighi assunti;
- potranno essere svincolate, durante il corso dei lavori, sulla base di stati di avanzamento dei lavori stessi approvati dall'amministrazione, a seguito della presentazione di computo metrico estimativo relativo alle opere ancora da realizzare e comunque fino al massimo dell'ottanta per cento dell'importo delle opere di urbanizzazione: il restante 20 per cento sarà svincolabile solamente all'avvenuto collaudo di tutte le opere di urbanizzazione del comparto;
- devono prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione all'entità delle inadempienze verificatesi.

Art. ... - PERMESSI DI COSTRUIRE AREE PRIVATE – AGIBILITA' - CORRESPONSIONE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Le parti danno concordemente atto che i permessi di costruire relativi alla realizzazione delle opere edilizie sui singoli lotti da parte del soggetto attuatore, saranno onerosi, ai sensi della L.R. n. 15/2013, e che il soggetto attuatore avrà il diritto di detrarre le somme corrispondenti alle opere di urbanizzazione, così come individuate al precedente art. ... fino alla concorrenza dell'importo complessivo risultante dal computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione allegato al PdC delle stesse.

Il Comune accerta l'effettiva spesa sostenuta dal soggetto attuatore sulla base di specifica rendicontazione dei costi sostenuti: pertanto, unitamente alla comunicazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione dovrà essere prodotto il conto consuntivo dettagliato delle opere eseguite, al fine di verificare la congruità dell'importo scomputabile.

Qualora l'importo complessivo dei costi delle opere da realizzare, quali disciplinate nella convenzione urbanistica, risulti inferiore al contributo dovuto, il soggetto attuatore è tenuto al versamento della differenza fino al concorso dell'intero importo.

Le parti danno atto che il perfezionamento del procedimento di segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità inerenti agli interventi edilizi sull'area privata è subordinato all'emissione del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione realizzate dal soggetto attuatore, secondo le modalità di cui al precedente art.

ART. ... - SISTEMAZIONE, PIANTUMAZIONE DEL VERDE PUBBLICO

Il progetto per la sistemazione e piantumazione del verde pubblico è ricompreso nel Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione.

Al fine di evitare che durante i lavori di costruzione dei fabbricati l'area verde possa essere danneggiata od utilizzata in qualunque modo non consono a quanto previsto dal POC, il servizio "Controllo Lavori Pubblici" potrà chiedere al titolare del Permesso di Costruire di recintare a sue spese l'area stessa.

Resta inteso che il titolare del Permesso di Costruire rimane unico responsabile della sorveglianza dell'area, che dovrà essere mantenuta in stato di decoro.

Almeno sei mesi prima della prevista ultimazione dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione, il soggetto attuatore è tenuto a completare le opere di carattere vegetazionale (messa a dimora di alberature, arbusti e semina a prato), dandone comunicazione scritta al competente servizio per le necessarie verifiche.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere sul verde pubblico resterà a carico dei soggetti attuatori fino alla presa in carico delle stesse da parte del Comune. In particolare, i soggetti attuatori si obbligano ad effettuare almeno cinque sfalci del prato nell'anno solare e a sostituire tutte le essenze ammalorate.

La presa in carico da parte del Comune degli spazi attrezzati a verde pubblico avverrà al momento dell'emissione del certificato di collaudo temporaneo delle opere e comunque entro sei mesi dall'emissione.

Prima del collaudo e della presa in carico delle opere relative al verde, dovrà essere consegnato il progetto dell'impianto "come costruito", completo dei seguenti documenti operativi:

- manuale d'uso;
- manuale di manutenzione;
- programma di manutenzione;
- costo annuale stimato della manutenzione delle aree a verde pubblico.

La stessa documentazione dovrà essere consegnata anche per l'arredo urbano eseguito.

ART. ... - SANZIONI PER INADEMPIENZE

Fatto salvo quanto previsto ai precedenti articoli per inadempienze nella realizzazione delle opere di urbanizzazione, in caso di inosservanza alle norme vigenti o agli impegni assunti con la presente convenzione, il soggetto attuatore sarà assoggettato alle sanzioni penali ed amministrative di cui al T.U. 380/2001 e s.m.i., alla L.R. 23/2004 e s.m.i. ed alla L.R. 15/2013 e s.m.i., nonché a quelle previste dalla normativa di riferimento in vigore.

ART. ... - SALVAGUARDIA DEI DIRITTI DI TERZI

Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere ritenuto completamente indenne, sia dalla parte del soggetto attuatore che dai suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo, in capo ai quali ricade anche l'obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione delle opere di cui alla presente convenzione.

ART. ... – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

La presente convenzione è risolta di diritto, ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile, nel caso in cui, nel periodo di efficacia di questa, intervenga a carico del Soggetto attuatore documentazione antimafia interdittiva, di cui al decreto legislativo n. 159/2011.

ART. ... - SPESE – ELEZIONE DI DOMICILIO – FORO COMPETENTE – RINVIO

Sono a carico del soggetto attuatore tutte le spese, gli onorari e gli oneri economici, nulla escluso, connessi o conseguenti alla stipula della presente convenzione.

Le parti eleggono domicilio per tutte le comunicazioni e le notificazioni connesse al presente atto ed a quelli conseguenti, presso gli indirizzi di posta elettronica certificata eletti all'inizio della presente convenzione. Sono valide ad ogni effetto di legge le comunicazioni e le notifiche effettuate da ciascuna parte a mezzo ed all'indirizzo di posta elettronica certificata eletto dalla controparte. Ogni modifica del predetto domicilio non ha valore e non può essere opposto alla controparte, se non decorsi 30 giorni dalla comunicazione della variazione all'indirizzo eletto dall'altra parte.

Foro competente è quello di Modena, fatta salva la giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo prevista dalla vigente normativa.

Per quanto non disciplinato dal presente atto si rinvia alle vigenti disposizioni di legge ed in particolare all'art. 11 della L. n. 241/1990. Sassuolo, lì