

Repertorio N.

Raccolta N.

CONVENZIONE URBANISTICA
PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO
(ai sensi dell'art. 28-bis del D.P.R. 380/2001 ss.mm.ii. e del RUE vigente)
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno _____, il giorno _____, del mese di _____.
(_____)

Avanti a me _____, Notaio in _____, iscritto presso il Ruolo del Distretto Notarile di _____ sono personalmente comparsi i signori:

_____, nato a _____ il _____, domiciliato per la carica presso la sede del Comune di cui oltre, il quale dichiara di intervenire al presente atto esclusivamente in nome e per conto del:

"COMUNE DI SASSUOLO", con sede in Sassuolo (MO), Via _____, Codice fiscale: _____;

nella sua qualità di Dirigente del Settore II "Ambiente e Territorio" in virtù dei poteri a lui conferiti con provvedimento Sindacale n. _____, a quanto infra autorizzato in virtù di delibera di Giunta Comunale n. _____ del

e di propria Determinazione in data _____ Prot.n. _____ per la quale lo stesso dichiara che, dalla data della stessa ad oggi, non sono intervenute modifiche ai poteri rappresentativi;

di seguito denominato "Comune";

E

il signor

_____, nato a Maranello il _____, residente a Sassuolo (MO) in Via Indipendenza n° 153, il quale dichiara di avere il numero di codice fiscale _____, proprietario dell'immobile sito nel Comune di Sassuolo e identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio 26 particella 385

di seguito nominato anche "soggetto attuatore".

Comparenti della cui identità personale qualifica e poteri io Notaio sono certa, i quali: premesso che:

- il signor _____ è proprietario dell'area compresa nel Permesso di costruire convenzionato, situata nel Comune censuario e amministrativo di Sassuolo (Modena), individuata al Catasto Fabbricati di detto Comune al **foglio 26 particella 385** di complessivi mq 5.010 (cinquemiladieci), come risulta da estratto di mappa vigente, che si allega alla presente;

- il Comune di Sassuolo ai sensi della L.R. 20/2000 ss.mm.ii. è dotato di:

- PSC approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 66 del 23/10/2007 in vigore dal _____ e variante n. _____ al PSC approvata con delibera del Consiglio Comunale n. _____ del _____ in vigore dal _____;

- RUE approvato con delibera del Consiglio Comunale n. _____ del _____ in vigore dal _____, e successive varianti approvate con delibere del Consiglio Comunale n. _____ del _____ in vigore dal _____, n. _____ del _____ in vigore dal _____;

- L'area di intervento è classificata:

dal vigente RUE come parte dell'ambito AC sub. c - Tessuti di formazione recente, a media ed alta densità normato ai sensi dell'Art 14 del vigente RUE;

- la monetizzazione di 908,10 mq di verde pubblico così come definito dagli elaborati allegati in data 28/07/2021 prot. 27945/2021, n° pratica 2021/0712;

- la prestazione energetica dei nuovi fabbricati dovrà essere tale da rientrare nella classe 'A4';

- in data 28/07/2021 prot. 27945/2021, n° pratica 2021/0712 è stata presentata istanza di Permesso di Costruire per "DEMOLIZIONE DI EDIFICIO ESISTENTE E COSTRUZIONE CON AUMENTO DI VOLUME DI QUATTRO PALAZZINE RESIDENZIALI PER UN TOTALE DI 25 ALLOGGI" - il Permesso di costruire convenzionato è costituito dai seguenti elaborati, depositati in atti del Servizio Edilizia Privata, che anche se non materialmente allegati sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione (depositati in data 28/07/2021 prot. 27945/2021, n° pratica 2021/0712 e successive integrazioni):

1. Modulo 1: Titolo edilizio o istanza di conferenza servizi/Istanza MUDE (prot. 27945/2021)
2. Modulo 2: Relazione tecnica di asseverazione di titolo edilizio o istanza (prot. 50727/2022)
3. Allegati Dati Geometrici altri Immobili (prot. 36625/2022)
4. Estratto di mappa (prot. 27945/2021)
5. Moduli ISTAT (prot. 27945/2021)
6. Computo metrico opere di urbanizzazione (prot. 50727/2022)
7. Relazione descrittiva (prot. 44306/2022)
8. Relazione fotografica (prot. 27945/2022)
9. Relazione ed Elaborato Grafico Barriere Architettoniche (prot. 27945/2022 e 44306/2022)
10. Procura Generale e Speciale Ferrari Franco (prot. 27945/2022)
11. Calcolo Contributo di Costruzione (prot. 50727/2022)
12. Render (prot. 27945/2022)
13. Relazione Geologica e Terre e Rocce da Scavo (prot. 36627/2022)
14. Legge 10 (prot. 36630/2022)
15. Progetto Impianti (prot. 20365/2022)
16. Procedimento Ordinario per Rilascio Autorizzazione Paesaggistica (prot. 1293/2022 e 20368/2022)
17. Deposito strutturale (prot. 44506/2022, 44515/2022, 44520/2022, 44522/2022, 44525/2022, 44542/2022)
18. MUR A1.D1 (prot. 27945/2021)
19. Nulla Osta Scarichi Hera (prot. 44292/2022)
20. Richiesta Monetizzazione Verde Pubblico (prot. 47885/2022)
21. Richiesta Abbattimento Alberi (prot. 41014/2022)
22. TAV 1 Planimetria Stato di Fatto 1:500 (prot. 27945/2021)
23. TAV 1a Rilievo Stato di Fatto (prot. 27945/2021)
24. TAV 2 Planimetria Stato di Progetto 200_61 in scala 1:200 (prot. 44292/2022)
25. TAV 3-4-5-6 Piante (prot. 44292/2022 e 44306/2022)
26. TAV 7-8-9-10 Prospetti (prot. 20365/2022)
27. TAV 11 Sezioni (prot. 20365/2022)
28. TAV 12 Schema Fognario e fornitura gas-acqua (prot. 44306/2022)
29. TAV 14 Schema Linea Telecom (prot. 20365/2022)
30. TAV 15 Schema Linea Elettrico (prot. 20365/2022)
31. TAV 16a Legge 13 (prot. 44306/2022)
32. TAV 17 Tavola Sinottica (prot. 44306/2022)
33. TAV 18 Segnaletica Stradale (prot. 44306/2022)

- 34. TAV 19 Abbattimento Alberi (prot. 41014/2022)
- 35. TAV 20 Progetto Allestimento Verde (prot. 41014/2022)
- 36. Schema di convenzione urbanistica (prot. 50518/2022)

- il progetto presentato prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione, la definizione del lotto e l'individuazione dei fabbricati all'interno dello stesso così come individuati negli elaborati grafici – **“TAV 2 Planimetria Stato di Progetto 200_61”**, **“TAV 3 Planimetria Piano Terra”** depositati in data 28/09/2021 prot. 44292/2022, ad integrazione della pratica 2021/0712 e prevede la realizzazione di parcheggi pubblici sistemati come da progetto per una superficie di 394.09 mq

Premesso inoltre che:

- la Giunta Comunale nella seduta del _____ con atto n. __, immediatamente eseguibile, ha approvato la bozza di convezione depositata in data 07/11/2022 prot. 50518, pratica 2021/0712;

[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

tutto ciò premesso e considerato si conviene e si stipula quanto segue

CONVEZIONE URBANISTICA

ART. 1

DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto.

Il Soggetto attuatore si obbliga espressamente, per sé medesimo e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad assumere gli oneri e gli obblighi in ordine al Permesso di costruire di cui in premessa, meglio specificati negli articoli di seguito riportati, che vengono dallo stesso accettati senza alcuna riserva.

Gli obblighi assunti con la presente convenzione sono da considerarsi vincolanti per il Soggetto attuatore e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo fino al loro completo assolvimento attestato con appositi atti da parte del Comune.

ART. 2

OBBLIGAZIONI DEL SOGGETTO ATTUATORE E DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE IN ORDINE ALLA REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

Il Soggetto attuatore si obbliga per sé o per gli aventi diritto a qualsiasi titolo:

- a) Alla cessione gratuita delle aree a favore del Comune di Sassuolo per una superficie non inferiore a 394,09 mq come da progetto di cui alla tavola n° **“Tav. 2-PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO 200_61”** - scala 1:200 depositata in data 28/09/2022 prot. 44292/2022, ad

integrazione della pratica 2021/0712 di cui al foglio 26 e mappale 385 previo frazionamento eseguito a cura e spese del soggetto attuatore contestualmente alla stipula della presente convenzione . Il comune di Sassuolo previo rilascio dei necessari titoli edilizi, autorizza il soggetto attuatore alla realizzazione delle opere come da progetto sull'area oggetto di cessione;

- b) A realizzare a propria cura e spese e a cedere gratuitamente al Comune di Sassuolo, ad avvenuto collaudo, le relative opere di urbanizzazione in progetto di cui alle Tavole n°:
- 12 Schema Fognario e fornitura gas-acqua (prot. 44306/2022)
 - 14 Schema Linea Telecom (prot. 20365/2022)
 - 15 Schema Linea Elettrico (prot. 20365/2022)
 - 18 Segnaletica Stradale (prot. 44306/2022)
- depositate ad integrazione della pratica 2021/0712, nei termini di validità della presente convenzione sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale (UTC) e degli eventuali enti eroganti preposti;
- c) ad effettuare la demolizione del fabbricato esistente in un unico stralcio;
- d) a garantire un intervento unitario su tutta l'area coinvolta e il rispetto delle caratteristiche tipologiche e dimensionali degli edifici come rappresentate negli elaborati grafici del presente Permesso di costruire convenzionato, le funzioni e il numero delle unità immobiliari ivi previste, fatto salvo quanto previsto al successivo art.10 – Modalità attuative e Varianti;
- e) a realizzare l'intervento edilizio in classe energetica A+ (ora classe energetica A4);
- f) a eseguire a proprio carico gli studi, le analisi, gli approfondimenti necessari nonché a sostenere gli oneri relativi alla progettazione, direzione lavori e collaudo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla precedente lettera b. del presente articolo;
- g) ad attuare l'intervento edilizio nel rispetto delle prescrizioni e limitazioni eventualmente impartite dagli enti e/o uffici comunali preposti al rilascio dei pareri di competenza;
- h) a ripristinare, al termine del programma edilizio, opere od infrastrutture esistenti eventualmente danneggiate nel corso dei lavori;
- i) a includere nei rogiti di vendita le servitù perpetue e inamovibili a favore delle aziende, degli elettrodotti, dei gasdotti e acquedotti, delle fognature, che interessano l'ambito come opere di urbanizzazione;
- j) a provvedere, a propria cura e spesa, alla predisposizione degli atti catastali, tecnici, di frazionamento e dell'atto notarile di trasferimento della proprietà al patrimonio del Comune di Sassuolo;
- k) a sostenere le spese notarili, legali, amministrative, catastali e fiscali connesse alle operazioni sopra descritte.

Gli elaborati del Permesso di costruire elencati in premessa e qui in parte richiamati sono depositati in atti del Settore II Ambiente e Territorio - Servizio Edilizia Privata del Comune di Sassuolo e, anche se non materialmente allegati, sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione.

Le parti danno concordemente atto che durante tutto il periodo di realizzazione dei lavori, e comunque fino a quando non sarà intervenuto il collaudo con esito favorevole ed il successivo passaggio delle opere in carico all'Amministrazione Comunale, la Proprietà rimarrà responsabile dal punto di vista penale e civile nei confronti di terzi, e sarà a suo esclusivo carico, ai sensi del successivo art.5, la manutenzione di tutte le aree e opere pubbliche del comparto attuativo.

ART. 3

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Trattandosi di un unico intervento edificatorio non regolato da strumento di pianificazione preventivo (PUA), bensì da intervento diretto convenzionato, le opere di urbanizzazione, oggetto della presente convenzione, riguardano le dotazioni a servizio dell'insediamento, di seguito meglio specificate per le quali si fa espresso richiamo agli allegati elaborati di progetto sotto elencati depositati ad integrazione della pratica 2021/0712:

- 2 Planimetria Stato di Progetto 1:200 (prot. 44292/2022)
- 12 Schema Fognario e fornitura gas-acqua (prot. 44306/2022)
- 14 Schema Linea Telecom (prot. 20365/2022)
- 15 Schema Linea Elettrico (prot. 20365/2022)
- 18 Segnaletica Stradale (prot. 44306/2022)
- Computo metrico opere di urbanizzazione (prot. 50727/2022).

In particolare le opere previste, da cedersi al Comune, sono così precisabili:

- realizzazione di parcheggi pubblici (P1) nella misura definita dalla norma di RUE, aree di viabilità ad essi afferenti, aree destinate ad arredo stradale;
- realizzazione di sedi stradali corredate di sotto-servizi ed infrastrutture necessarie, quali:
 - * impianto fognario per la raccolta delle acque meteoriche stradali (bianche) e rete fognaria acque nere, debitamente collegate con le reti pubbliche esistenti, nonché eventuali dispositivi atti a garantire il principio dell'"invarianza idraulica" delle portate scaricate;
 - * impianto di distribuzione dell'acqua e del gas metano;
 - * impianto di distribuzione dell'energia elettrica, telefonica;
 - * adeguata segnaletica stradale, come previsto dal Codice della strada e dal suo Regolamento di attuazione;
 - * impianto di illuminazione pubblica, costituito da corpi illuminanti ed impianto collegato alla rete elettrica pubblica, rispondente alle normative vigenti in materia;

Tali opere saranno eseguite in conformità al PdC, al relativo computo metrico estimativo ed ai pareri degli Enti territoriali e degli Uffici comunali interessati, nonché sotto il controllo degli stessi; saranno realizzate contemporaneamente alla costruzione dell'edificio previsto in progetto.

Le caratteristiche delle opere di urbanizzazione da realizzare, dettagliatamente definite negli elaborati allegati al PdC, sono di seguito sinteticamente descritte:

- la viabilità e gli spazi di manovra saranno realizzati con massetto e manto stradale asfaltato con relative filette di contenimento in granito;
- i parcheggi pubblici saranno realizzati in autobloccante di tonalità grigia con relative filette di contenimento in granito;
- la pubblica illuminazione esterna prevedrà l'utilizzo di lampade ad alto risparmio energetico nel rispetto delle disposizioni normative vigenti.

ART. 4

MODALITÀ E TEMPI DI ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le caratteristiche tecniche e progettuali delle infrastrutture per l'urbanizzazione dell'insediamento risultano definite negli elaborati del progetto sopra richiamato.

Tutte le opere di urbanizzazione di cui sopra dovranno essere iniziate e ultimate entro i termini di validità del PDC volto alla realizzazione dell'intervento e comunque entro e non oltre il termine di validità della presente convenzione urbanistica.

La presentazione della Segnalazione Certificata di conformità Edilizia e Agibilità, anche parziale, relativa agli edifici è comunque subordinata alla completa realizzazione e collaudo delle relative opere di urbanizzazione.

Eventuali modificazioni delle opere richieste in corso d'opera dal Comune attraverso l'Ufficio Tecnico Comunale, rispetto del titolo edilizio abilitativo rilasciato, scaturite da motivi di ordine generale e/o per sopraggiunte necessità di ordine pubblico, o per le esigenze tecnologiche nel frattempo evidenziatesi, non risulteranno tali da costituire modifica alla presente convenzione, se l'eventuale onere aggiuntivo a carico dei soggetti attuatori non sia superiore al 10% dal costo necessario alla realizzazione delle opere come da progetto approvato.

ART. 5
POTERI DI CONTROLLO
DEL COMUNE E PRESA IN CARICO DELLE OPERE

L'Amministrazione Comunale durante l'esecuzione dei lavori di urbanizzazione ne manterrà la supervisione, mediante gli enti preposti.

Le operazioni di supervisione e di collaudo, saranno svolte da un professionista iscritto ad ordine professionale incaricato dal soggetto attuatore all'interno di una rosa di professionisti indicati dall'Amministrazione Comunale, con l'assunzione dei relativi oneri professionali a carico del Soggetto attuatore.

Sono a carico di quest'ultimo anche gli oneri relativi all'esecuzione di prove in laboratorio, in sito, di carico e quant'altro richiesto dal collaudatore, all'esecuzione di verifiche tecniche e di funzionalità eseguite dagli enti gestori dei servizi di interesse pubblico ed in generale, tutte le spese ed oneri necessari per realizzare ad opera d'arte e rendere funzionali e collaudabili le opere di urbanizzazione.

L'incarico professionale di collaudo in corso d'opera e finale, dovrà essere affidato al libero professionista entro tre mesi dalla comunicazione di inizio dei lavori, per consentire i sopralluoghi in corso d'opera.

Il certificato di collaudo dovrà essere emesso a cura del collaudatore come sopra designato, qualora in possesso di tutte le certificazioni/documentazioni e pareri necessari, entro e non oltre tre mesi dalla data di comunicazione di fine lavori da parte del Soggetto attuatore delle opere.

Contestualmente alla comunicazione di fine lavori, il Soggetto attuatore dovrà inoltrare all'Ufficio Tecnico Comunale:

- la planimetria di aggiornamento degli impianti realizzati (elaborati "as built") con descrizione delle relative caratteristiche;
- tutte le certificazioni necessarie (materiali e impianti).

Il Soggetto attuatore si impegna alla massima collaborazione ed assistenza al collaudatore in termini di consegna e/o produzione di documentazione richiesta dallo stesso nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati.

Qualora in seguito a dichiarazione del collaudatore le opere non risultino collaudabili perché non completamente eseguite o non eseguite a regola d'arte, il Soggetto attuatore è tenuto entro dieci mesi dalla comunicazione da parte dell'Amministrazione Comunale a ultimare o correggere le opere incomplete o mal eseguite.

In caso di inadempienza, i competenti Uffici tecnici comunali procederanno a fare ultimare o correggere quanto incompleto o male eseguito, escutendo le fidejussioni prestate a garanzia di cui all'art.6 e facendo gravare sul Soggetto attuatore l'eventuale maggiore spesa.

Il certificato di collaudo è provvisorio e diviene automaticamente definitivo, decorsi due anni dalla data della relativa emissione, 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 del Soggetto Attuatore ai sensi dell'art.1669 del Codice civile.

A collaudo avvenuto e ad atto di accettazione delle risultanze, il Soggetto attuatore cederà al Comune di Sassuolo, con specifico atto pubblico, le opere di urbanizzazione realizzate e da quel momento decorrerà la presa in carico delle stesse da parte dell'Amministrazione Comunale.

Rimane inteso che la manutenzione di tutte le aree pubbliche e opere pubbliche resterà a carico del Soggetto attuatore fino a quando:

- a) le opere non saranno ultimate;
- b) il collaudo finale non si sarà concluso con esito favorevole;
- c) non sarà intervenuto il passaggio delle opere in carico all'Amministrazione Comunale.

ART. 6 GARANZIE PER ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il Soggetto attuatore, a garanzia dell'esatto adempimento delle opere di urbanizzazione, per sé e per i propri aventi causa, presta contestualmente alla stipula della presente convenzione congrua garanzia fideiussoria a favore del Comune di Sassuolo pari a Euro 78.195,10 (settantottomilacentonovantacinque,10) corrispondente al 100% (cento per cento) del loro costo presunto, comprensivo dell'IVA di legge (10%), come calcolato nel preventivo di spesa (computo metrico estimativo) facente parte degli elaborati del PdC, che rimarrà disponibile fino al rilascio del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione stesse.

Detta garanzia è stata prestata da _____ in data _____ n. _____.

Detta fidejussione è stata presentata al Comune di Sassuolo (Polizza n. _____ di a Euro _____ [_____] prestata da _____), e rimarrà disponibile fino al rilascio del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione stesse.

La garanzia può essere costituita a mezzo di fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa (in tal caso contratta con compagnie in possesso dei requisiti di cui alla legge n. 348/1982, previsti per la costituzione di cauzioni a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici, ed in particolare iscritte nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia di cui al d.lgs. n. 385/1993) a prima richiesta e avrà scadenza incondizionata fino alla restituzione dell'originale o di equipollente lettera liberatoria da parte del Comune. In ogni caso i soggetti attuatori sono obbligati in solido con i loro fideiussori.

Detta garanzia dovrà soddisfare:

- l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'Art. 1944 del Codice Civile, e con rinuncia di avvalersi del termine di cui al comma 1 dell'art.1957 del Codice Civile nessuna eccezione potrà essere opposta al Comune anche nel caso in cui il soggetto attuatore sia dichiarato fallito, ovvero sottoposto a procedure concorsuali o posto in liquidazione;
- prevedere la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione alla entità delle inadempienze verificatesi;
- essere operativa e soggetta ad escussione a semplice richiesta del Comune, senza necessità di preventiva diffida o messa in mora, con il solo rilievo dell'inadempimento.

Si dà altresì atto che, nel caso l'Amministrazione Comunale ritenesse di utilizzare l'apposita garanzia versata, questa dovrà essere opportunamente adeguata secondo gli indici annuali ISTAT per ogni anno trascorso.

Detta garanzia fideiussoria verrà svincolata a seguito dell'avvenuta esecuzione delle opere di urbanizzazione e dell'accettazione degli esiti positivi del collaudo da parte dell'Amministrazione Comunale.

A decorrere dalla data ufficiale di presa in carico di cui al precedente art. 5, il Soggetto attuatore dovrà costituire:

- una polizza fideiussoria di durata biennale quantificata nel 20% dell'importo complessivo dei lavori risultante dal computo metrico estimativo allegato al Permesso di costruire, oltre oneri di legge, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale delle opere di urbanizzazione collaudate, ovvero dei rischi derivanti da vari difetti costruttivi, da stipularsi a favore dell'Amministrazione Comunale.

Per tutto quanto non previsto sopra, dovranno applicarsi le norme in materia di garanzie e coperture assicurative per i lavori pubblici contenute nel D.Lgs. 50/2016 e nel relativo Regolamento di esecuzione e attuazione.

ART. 7

CONDIZIONI

PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il rilascio del permesso di costruire relativo al programma edificatorio è subordinato:

- alla stipula della presente convenzione;

- al versamento di una garanzia fideiussoria corrispondente all'importo complessivo delle sole opere di urbanizzazione oggetto di cessione, nei termini definiti al precedente art.5;

Le descritte opere di urbanizzazione primaria saranno realizzate a scomputo degli oneri di U1 e U2 secondo la normativa vigente in riferimento alle sole tipologie di opere realizzate; per le restanti opere gli oneri saranno corrisposti in conformità alle disposizioni legislative ed ai parametri vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio abilitativo.

Il costo di costruzione sarà corrisposto in conformità alle disposizioni legislative ed ai parametri vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio abilitativo.

La monetizzazione del verde pubblico (V) sarà corrisposta in conformità alle disposizioni legislative ed ai parametri vigenti al momento del rilascio del titolo edilizio abilitativo.

ART.8

AGIBILITA' DELLE NUOVE COSTRUZIONI

Le Segnalazioni certificate di conformità edilizia e agibilità, anche parziali, del fabbricato (SCEA) del comparto potranno essere inoltrate agli Uffici Comunali competenti ad avvenuta ultimazione e collaudo di tutte le opere di urbanizzazione e nel rispetto di quanto previsto dall'art. 23 della LR 15/2013.

In particolare ai fini della presentazione di tali Segnalazioni Certificate, gli impianti di rete dovranno essere funzionalmente collegati, correttamente funzionanti e corredati dei relativi contratti di esercizio stipulati con gli enti gestori.

Le Segnalazioni Certificate inoltrate in mancanza delle condizioni di cui sopra verranno sospese in attesa di perfezionamento.

ART. 9

MODALITA' ATTUATIVE E VARIANTI

Le eventuali Varianti al progetto delle opere di urbanizzazione sono soggette all'ottenimento dei necessari pareri e/o autorizzazioni degli enti preposti e alla presentazione dell'opportuno titolo abilitativo edilizio.

Contestualmente alla comunicazione di fine lavori il soggetto attuatore si impegna a depositare elaborati "As Built" della opere di urbanizzazione.

ART. 10

PREVENZIONE DELL'INFILTRAZIONE DELLA CRIMINALITA' ORGANIZZATA: RISOLUZIONE

Qualora il Comune riceva comunicazione antimafia interdittiva o di una o più cause che danno luogo all'informazione antimafia interdittiva nei confronti di uno o più soggetti attuatori del P.d.C. convenzionato, procederà alla risoluzione della convenzione nei confronti del/i soggetto/i destinatari dell'interdittiva prefettizia stessa. In tal caso il contenuto della convenzione dovrà essere di conseguenza rivisto, al fine di garantire l'attuazione degli interventi pubblici e privati previsti dal P.d.C. convenzionato.

ART. 11

ONERI FISCALI E ACCESSORI

Le spese di stipulazione, registrazione, trascrizione del presente atto, nonché di stipulazione, registrazione, trascrizione degli atti di cessione delle aree destinate all'urbanizzazione e a lotti edificabili, sono a carico del Soggetto attuatore. Per tali atti saranno richieste l'esenzione fiscali e le agevolazioni delle imposte di registro relative secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente al momento della stipula della presente convenzione o degli atti di cessione/permuta.

ART. 12

CONTROVERSIE E SANZIONI

Per quanto non contemplato nella presente convenzione, è fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti già citati in premessa, nonché al PSC, al POC ed al RUE vigenti del Comune di Sassuolo.

Nel caso di violazioni alle norme contrattuali del presente atto sono richiamate le sanzioni discendenti dalle vigenti disposizioni di legge.

ART. 13

PATTI GENERALI E CLAUSOLE PARTICOLARI

La presente convenzione ha una validità di anni 5 a partire dalla data di stipula.

Il Soggetto attuatore si obbliga a trascrivere i patti della presente convenzione nei rogiti di compravendita delle aree oggetto del Permesso di costruire convenzionato.

In tal caso i successori dell'attuatore iniziale resteranno comunque solidamente responsabili verso il Comune dell'adempimento a tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

In ogni atto di compravendita relativo al presente PdC, che intervenga nel periodo di validità della presente convenzione e comunque fino alla presa in carico delle opere di urbanizzazione (vedi art.2), l'acquirente dovrà dichiarare di essere pienamente consapevole che l'immobile o lotto acquistato è Soggetto al PdC – prot. 27945/2021, n° pratica 2021/0712 e successive integrazioni e alla relativa convenzione.

Contestualmente all'alienazione delle unità immobiliari facenti parte dell'intervento di comparto, potranno essere trasferite a terzi le obbligazioni inerenti alla realizzazione delle opere legate alla presente convenzione a condizione che il Soggetto terzo subentrante dichiari:

- a) di ben conoscere e accettare ogni e qualsiasi obbligo ed onere che compete alla parte acquirente nei confronti del Comune di Sassuolo in ottemperanza alla presente convenzione;
- b) di comunicare obbligatoriamente e trasmettere il rogito di acquisto all'Amministrazione Comunale entro 30 (trenta) giorni dalla data di registrazione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

In tal caso i successori degli attuatori iniziali diverranno responsabili verso il Comune dell'adempimento a tutti gli obblighi previsti dalla presente convenzione.

PATTI COMUNI

Sono patti comuni alle Parti:

- 1) Gli effetti attivi e passivi del presente atto si intendono riferiti al giorno d'oggi.
- 2) Le spese di stipulazione, registrazione, trascrizione del presente atto sono a carico del Soggetto attuatore.
- 3) Le parti, dichiarando di avere ricevuto l'informativa di legge, consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi del D.Lgs. 196/2003 e successive modifiche ed integrazioni; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità e relativi effetti fiscali.
- 4) Agli effetti della presente convenzione le parti eleggono domicilio presso il Municipio di Sassuolo.
- 5) I comparenti dichiarano di avere avuto ampia spiegazione da me Notaio in ordine a tutti gli effetti del presente atto e di avermi richiesto la stipula dell'atto in data odierna alle esatte condizioni sopra indicate.
- 6) Le parti, dichiarando di avere ricevuto l'informativa di legge, consentono il trattamento dei loro dati personali ai sensi del D.Lgs. 196/2003 e successive modifiche ed integrazioni e del Regolamento (UE) 2016/679; gli stessi potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità e relativi effetti fiscali.
- 7) Le parti mi dispensano espressamente dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta conoscenza.

Io Notaio, richiesto, ho ricevuto il presente atto, in parte scritto con mezzi elettronici a norma di legge da persona di mia fiducia, ed in parte scritto di mia mano su fogli per intere pagine e parte della presente e l'ho letto ai comparenti che lo approvano e meco lo sottoscrivono alle ore