

**BOZZA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DA PARTE DI SOGGETTI PRIVATI DEGLI INTERVENTI URBANISTICI PREVISTI DAL PIANO DI RECUPERO E RIGENERAZIONE URBANA DI INIZIATIVA PUBBLICA ..... POSTO IN COMUNE DI SASSUOLO (MO) – CESSIONE AREE DI URBANIZZAZIONE**

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

- COMUNE DI SASSUOLO con sede in Sassuolo (Mo), via Fenuzzi n. 5, codice fiscale n. 00235880366, rappresentato dal suo dirigente sotto indicate, domiciliato presso la sede comunale, in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. \_\_del\_\_\_\_\_ che in copia autentica è allegata sotto la lettera ....., e precisamente:

....., nato/a a ..... il ....., agente nella sua qualità di Direttore del Settore II – Ambiente e Territorio, nominato con disposizione sindacale del ..... prot. n. ...., in esecuzione della ....., che in copia conforme all'originale si allega a questo atto sotto la lettera ....;

in seguito denominato "Comune" da una parte;

- le seguenti persone giuridiche di seguito denominate "soggetti attuatori":

....., con sede a ....., via ....., C.F. ...., in persona del suo legale rappresentante Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_, nato/a a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, al presente atto autorizzato da delibera del Consiglio di Amministrazione come da verbale in data \_\_\_\_\_ allegato sub .....);

.....

**PREMESSO CHE**

- l'oggetto della convenzione è costituito dalle modalità di attuazione delle dotazioni territoriali e delle infrastrutture di servizio al comparto urbanistico denominato ".....", su aree identificate e descritte nel Catasto del Comune di Sassuolo (MO) al foglio .... mappali .....

- con deliberazioni consiliari n. 65 del 23.07.2007 e n. 86 del 23.10.2007, il Comune di Sassuolo ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), entrato in vigore in data 21.11.2007, 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 e n. 43 del 28.10.2019;

- con deliberazioni consiliari n. 66 del 23/07/2007 e 87 del 23/10/2007, il Comune di Sassuolo ha approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e con successive deliberazioni di Consiglio

Comunale n. 41 del 20.07.2010, n. 29 del 09.07.2013, n. 9 del 03.03.2016, n. 32 del 31.05.2016, n. 61 del 15.11.2016, n. 28 del 27.04.2017, n. 71 del 18.12.2017, n. 35 del 17.07.2018 e n. 44 del 28.10.2019 sono state approvate le relative varianti;

- il PSC individua il presente comparto all'interno di un'area classificata con la sigla ".....",  
.....;  
.....
- con delibera GC n. .... del ..... è stato approvato il piano di riqualificazione del comparto  
.....
- l'Amministrazione Comunale ha notificato ai proprietari l'approvazione del piano  
....., ai sensi della ....., invitando gli stessi  
all'attuazione degli interventi in esso previsti .....
- è stato presentato il progetto attuativo da parte di ....., in data .....approvato .....
- .....

- 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 i soggetti attuatori a seguito dell'autorizzazione a realizzare gli interventi previsti nel PUA come sopra approvato;
- Il contenuto delle premesse del presente atto viene recepito tra le parti, approvato e assunto come parte integrante della presente convenzione.

### **TUTTO CIO` PREMESSO**

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

#### **ART. ... – OGGETTO DELLA CONVENZIONE**

La presente convenzione ha per oggetto le modalità attuative delle dotazioni territoriali e delle infrastrutture a servizio del comparto urbanistico attuativo denominato ".....", come da documentazione approvata con delibera GC n. .... del .....

I soggetti attuatori si obbligano 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 Piano allegati alla presente convenzione con particolare riferimento alle prescrizioni di dettaglio riportate nelle NTA del Piano medesimo.

Il progetto di Piano di Recupero e Rigenerazione Urbana si compone dei seguenti elaborati:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

**ART. ...- AREA D’INTERVENTO**

La superficie territoriale del comparto ammonta complessivamente a ..... mq misurati strumentalmente e cartograficamente, ed è identificata catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Sassuolo come segue:

- .....
- .....
- .....
- .....
- .....

La capacità edificatoria massima assegnata al comparto urbanistico è pari a ..... mq di .... destinata a ....., come meglio specificato nelle norme tecniche di attuazione del Piano.

**ART. ... - OBBLIGHI GENERALI**

I soggetti attuatori, obbligati loro e per i gli aventi causa a qualsiasi titolo, con il presente atto si assumono gli oneri e gli obblighi riportati nella presente convenzione, precisando che la stessa è da considerarsi vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

I soggetti attuatori si obbligano 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 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 “.....”*. 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 dai soggetti attuatori 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 soggetti attuatori della presente convenzione subentrano nei diritti e nei doveri di quest'ultimo anche in riferimento alle verifiche antimafia.

In caso di alienazione parziale delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai soggetti attuatori non si trasferiscono agli acquirenti, restando in capo ai soggetti attuatori gli obblighi relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, compresa la titolarità dei titoli abilitativi, e/o delle eventuali varianti urbanistiche al Piano.

#### **ART. ... - VALIDITA' DELLA CONVENZIONE URBANISTICA E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI**

La presente convenzione ha una validità di anni .... (.....), a decorrere dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso di avvenuta approvazione del Piano, ovvero dal .....

I soggetti attuatori si impegnano a richiedere il titolo abilitativo per la realizzazione delle dotazioni territoriali e delle infrastrutture per l'urbanizzazione previste dal Piano, nonché delle dotazioni ecologico-ambientali, entro e non oltre mesi ..... dalla stipula della presente convenzione.

#### **ART. ... – CESSIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONE E RELATIVE OPERE – OBBLIGHI DEI SOGGETTI ATTUATORI**

I soggetti attuatori cedono 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.

I soggetti attuatori sono fin d'ora autorizzati 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.

#### **ART. ...- OPERE DI URBANIZZAZIONE – MODALITA' DI ESECUZIONE**

I soggetti attuatori si obbligano 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)*

Non è ammessa l'esecuzione delle opere di urbanizzazione per stralci funzionali.

*o (per interventi complessi)*

*Qualora i soggetti attuatori intendano dare corso all'intervento edificatorio e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione per stralci funzionali, gli stessi dovranno inoltrare domanda per ottenere permessi di costruire per singoli stralci anziché sull'intero comparto, allegando alla domanda l'indicazione della sequenza temporale che si intende seguire collegata a una planimetria in cui siano indicati gli stralci che si intendono attuare, comprendente i lotti edilizi ad essi funzionalmente connessi, e nella quale siano chiaramente delimitate le zone relative allo stralcio oggetto dell'istanza per il rilascio del relativo permesso di costruire.*

*I fabbricati che saranno realizzati non potranno ottenere l'agibilità prima che le opere del corrispondente stralcio funzionale risultino collaudate secondo le modalità di cui al successivo art. ....*

I soggetti attuatori sono autorizzati 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 Piano e comunque entro e non oltre .... 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.

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 degli attuatori 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 e delle infrastrutture e aree pubbliche; 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 Piano.

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 sui soggetti attuatori 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.

I soggetti attuatori dovranno 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 e la propria società partecipata (SGP srl) a cui è conferita la gestione delle reti, infrastrutture e aree pubbliche, terrà i contatti con i professionisti incaricati dai soggetti attuatori per i servizi tecnici di progettazione e direzione lavori, eseguendo sopralluoghi, fornendo le informazioni e le prescrizioni che si rendessero necessarie durante l'iter realizzativo delle opere fino alla presa in carico delle stesse. I sopralluoghi effettuati dovranno essere verbalizzati, firmati dai partecipanti e allegati al verbale di collaudo.

I soggetti attuatori sono tenuti a comunicare al Comune, a SGP ed al collaudatore la data di inizio lavori con almeno 10 giorni di anticipo, nonché di sospensione e ripresa dell'esecuzione delle opere, con obbligo da parte del Direttore dei Lavori di fornire al Comune, a SGP 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 e/o SGP srl - quale futuro gestore delle reti, infrastrutture, aree pubbliche ad essa assegnate - 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. I soggetti attuatori, qualora si avvalgano di terzi per la costruzione anche parziale delle opere (mediante appalto o subappalto o cottimo),

dovranno curare, sotto la loro responsabilità, l'applicazione delle norme in materia di antimafia. Tale documentazione dovrà essere consegnata contestualmente all'inizio lavori delle opere.

I soggetti attuatori, in relazione all'affidamento dei lavori da effettuarsi, si impegnano ad individuare le ditte esecutrici, dichiarando che l'affidamento dei lavori è perfezionato nel rispetto dei criteri previsti dal Codice dei contratti Pubblici.

Il Comune si riserva la facoltà di procedere a verificare le dichiarazioni dei soggetti attuatori, 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 ai soggetti attuatori e ai loro 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 Piano di proprietà dei soggetti attuatori.

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.

I soggetti attuatori e i loro successori e aventi causa si obbligano 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 Codice dei Contratti Pubblici 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.

I soggetti attuatori sono tenuti, 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 dei soggetti attuatori 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 dai soggetti attuatori.

Al 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, i soggetti attuatori si assumono in carico i costi delle operazioni catastali/frazionamenti necessarie per la corretta identificazione delle stesse.

Almeno sei mesi prima della prevista ultimazione dei lavori, i soggetti attuatori sono tenuti a completare le opere di carattere vegetazionale (messa a dimora di alberature, arbusti e semina a prato), dandone comunicazione scritta al competente Servizio di gestione del verde di SGP srl, per le necessarie verifiche.

Il collaudatore dovrà informare tempestivamente il competente servizio tecnico di controllo dei lavori pubblici del Comune, nonché la società SGP srl, 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.

I soggetti attuatori si impegnano 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 dei soggetti attuatori, 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, mediante proprio atto, saranno assunti in carico dal Comune ovvero trasferiti agli Enti/società 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 debitamente firmati dai soggetti partecipanti;
- 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.

La visita di collaudo dovrà essere effettuata alla presenza dei delegati degli enti/società a cui sarà affidata la gestione delle reti, infrastrutture e aree pubbliche: la presa in carico delle opere di urbanizzazione da parte del Comune è subordinata alle dichiarazioni di accettazione degli enti/società di gestione delle stesse.

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 ai soggetti attuatori fino alla presa in carico delle stesse da parte del Comune di Sassuolo, a seguito del collaudo finale, salvo quanto disposto al successivo art. ... in merito alle opere a verde.

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 i soggetti attuatori prestano la garanzia finanziaria 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 è complessivamente fissata in € ..... (euro .....); l'importo della fidejussione risulta determinato sulla base del preventivo di spesa allegato al Piano, in applicazione dei prezzi unitari desunti dal prezziario della C.C.I.A.A. di Modena, comprensivo dell'IVA di legge, delle spese tecniche di progettazione, degli oneri per la sicurezza, progettazione, collaudo e per eventuali imprevisti.

L'importo della garanzia dovrà essere integrato in seguito all'eventuale maggiorazione che risultasse dai computi metrici estimativi delle opere di urbanizzazione presentati quale parte integrante dei Permessi di Costruire delle stesse.

In caso di trasferimento, la garanzia già prestata dai soggetti attuatori 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. La garanzia sopra elencata:

- dovrà 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;
- è duratura e valida fino al momento della restituzione della medesima da parte del Comune a seguito dell'avvenuto assolvimento degli obblighi assunti;
- potrà essere svincolata, durante il corso dei lavori, sulla base di stati di avanzamento dei lavori stessi e loro collaudo parziale, a seguito della presentazione di computo metrico estimativo delle opere ancora da realizzare e comunque fino ad un massimo del 75% dell'importo complessivo delle opere di urbanizzazione; il restante 25% sarà svincolabile solamente all'avvenuto collaudo e presa in carico di tutte le opere di urbanizzazione. *(applicabile solo in casi di interventi complessi)*
- deve prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione all'entità delle inadempienze verificatesi.

Per tutto quanto non previsto sopra, dovranno applicarsi, per quanto compatibili, le norme in materia di cauzioni per i lavori pubblici contenute nel Codice dei Contratti Pubblici e delle relative disposizioni di esecuzione ed attuazione.

#### **ART. ... - PERMESSI DI COSTRUIRE –AGIBILITA' - CORRESPONSIONE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Il rilascio dei titoli abilitativi relativi agli edifici previsti dal Piano potrà avvenire soltanto ad avvenuto rilascio del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione e in seguito all'eventuale integrazione della garanzia finanziaria qualora la verifica del computo metrico estimativo allegato al progetto esecutivo lo rendesse necessario.

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

I soggetti attuatori e/o i loro successori o aventi causa a qualsiasi titolo, in conseguenza della realizzazione delle opere di urbanizzazione hanno diritto allo scomputo degli oneri di U1 e U2 dovuti al momento del rilascio dei permessi di costruire per i fabbricati previsti nel Piano fino alla

concorrenza dell'importo complessivo indicato nel computo metrico estimativo delle opere allegato al permesso di costruire delle stesse.

Il Comune accerta l'effettiva spesa sostenuta dai soggetti attuatori 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 scomputato.

Qualora l'importo dovuto delle opere da realizzare stabilite nella convenzione urbanistica risulti inferiore al contributo dovuto, i soggetti attuatori sono tenuti al versamento della differenza fino al concorso dell'intero importo.

#### **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 Piano, il competente Servizio tecnico del Comune 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, i soggetti attuatori sono tenuti 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 a seguito del collaudo finale.

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, i soggetti attuatori saranno assoggettati 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 dei soggetti attuatori che dai 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 dei soggetti attuatori documentazione antimafia interdittiva, di cui al decreto legislativo n. 159/2011.

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

Sono a carico dei soggetti attuatori 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 eletti all'inizio della presente convenzione, da intendersi comprensivi di quelli di posta elettronica certificata. 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.