

BOZZA

SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI POC RELATIVE AL COMPARTO URBANISTICO DENOMINATO "AC SUB.D VIA CASA BUCCELLI".

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

COMUNE DI SASSUOLO, con sede legale in Sassuolo, Via Fenuzzi n. 5, codice fiscale P.IVA 00235880366 – Indirizzo PEC comune.sassuolo@cert.comune.sassuolo.mo.it, rappresentato dall'Arch. Andrea Illari, nato a _____ il _____, agente nella sua qualità di Direttore del Settore II – Ambiente e Territorio, nominato con disposizione sindacale del 20/10/2017 prot. n. 38832, in esecuzione della Determinazione di esso stesso Direttore n. del, ed in esecuzione della Delibera di Consiglio comunale n° ___ del _____, che in copia conforme all'originale si allegano a questo atto sotto la lettera A;

in seguito denominato "Comune" da una parte;

e

I signori:

IVANA ALGERI, nata il _____ a _____, C.F. _____;

ALESSANDRO GATTI, nato il _____ a _____, C.F. _____;

di seguito denominati "soggetto attuatore" dall'altra;

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;
- l'area oggetto di intervento è classificata dal PSC vigente come ambito AC (ambito consolidato a prevalente destinazione residenziale in territorio urbanizzato), ricompresa nel perimetro che identifica i sub-ambiti soggetti a PUA attuabili previo inserimento in POC;
- in data 16/09/2021 al prot. n. 33703/2021, il soggetto attuatore ha presentato l'istanza di manifestazione di interesse alla procedura per la selezione delle proposte di variante al vigente Piano Operativo Comunale;
- con determinazione positiva della Commissione Tecnica di valutazione finalizzata all'esame delle proposte di partecipazione, comunicata con prot. n. 46243/2021 del 12/11/2021, la proposta è stata ammessa;
- Il Consiglio Comunale ha adottato la variante al Piano Operativo Comunale con deliberazione n. 71 del 20/12/2021;
- con delibera del Consiglio Comunale n.12 del 27/03/2023 è stata approvata la variante al POC che inserisce la nuova scheda relativa al comparto denominato "AC sub D VIA CASA BUCCELLI ", che norma gli interventi realizzabili nel predetto comparto e gli obblighi a carico dei soggetti attuatori (allegato B) e che, con riferimento alla modalità di attuazione degli interventi, prevede

quanto segue: *“in considerazione della modesta entità dell’intervento e della buona soluzione distributiva acquisita attraverso gli approfondimenti sviluppati nel corso dell’istruttoria della presente Variante, l’edificazione potrà essere autorizzata tramite permesso di costruire convenzionato.”*

- dell’approvazione del procedimento è stata data comunicazione sul BURERT n. 108 del 26/04/2023;
- le aree di intervento ricomprese nel suddetto comparto “AC SUB.D VIA CASA BUCCELLI” risultano identificate catastalmente al foglio 56, mappali 74 parte, 75 parte, 76 parte.
- il soggetto attuatore dichiara di avere la piena disponibilità delle aree e degli immobili interessati dall’intervento e conseguentemente di essere in grado di assumere senza riserve gli obblighi derivanti dalla presente convenzione;

PREMESSO INOLTRE CHE

- in data 29/09/2023 al prot. 46547 (pratica 2023/0761/SUE) è stata presentata dal soggetto attuatore l’istanza di PDC convenzionato per la realizzazione delle opere di urbanizzazione per l’attuazione delle previsioni del comparto denominato “AC SUB.D VIA CASA BUCCELLI”;
- con deliberazione n. ____ del _____ il Consiglio Comunale ha approvato lo schema di convenzione relativa al PDC Convenzionato 2023/0761/SUE in cui sono regolamentate, fra le altre cose, le modalità di intervento delle opere di urbanizzazione poste a scomputo degli oneri di U1/U2 dovuti per gli interventi edificatori successivi;
- il presente atto di convenzione viene stipulato per regolamentare i rapporti tra il Comune e il soggetto attuatore a seguito dell’autorizzazione a realizzare gli interventi previsti progetto di cui alla pratica 2023/0761/SUE come sopra approvato;
- verificato che la L.R. 21 dicembre 2017, n. 24 “Disciplina regionale sulla tutela e l’uso del territorio” prevede, all’art. 2, comma 2, lettera b), che le amministrazioni pubbliche deputate all’esercizio delle funzioni di governo del territorio provvedano ad acquisire, relativamente ai soggetti privati proponenti, l’informazione antimafia di cui all’art. 84, comma 3, del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 (Codice antimafia), ai fini della prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nelle azioni di trasformazione del territorio;
- la predetta informazione antimafia consiste nell’attestazione della sussistenza o meno di una delle cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all’articolo 67 del D.Lgs. 159/2011, nonché, fatto salvo quanto previsto dall’articolo 91, comma 6, nell’attestazione della sussistenza o meno di eventuali tentativi di infiltrazione mafiosa tendenti a condizionare le scelte e gli indirizzi delle società o imprese interessate indicati nel comma 4 del medesimo art. 84;
- la Regione Emilia-Romagna, ai sensi della Legge regionale 28 ottobre 2016, n. 18 “Testo Unico per la promozione della legalità e per la valorizzazione della cittadinanza e dell’economia responsabili”, in data 9 marzo 2018 ha siglato il “Protocollo d’intesa per la legalità tra la Regione Emilia-Romagna, le Prefetture/UTG presenti sul territorio della Regione Emilia-Romagna ed il Commissario delegato per la ricostruzione, per la repressione e prevenzione dei tentativi di infiltrazione mafiosa nel settore degli appalti e concessioni di lavori pubblici, servizi e forniture e nell’attività urbanistica ed edilizia”, approvato con D.G.R. n. 15 in data 8 gennaio 2018, che nell’ambito della collaborazione tra Regione e Prefetture riguardo ai predetti adempimenti

antimafia prevede l'inserimento di clausole risolutive degli atti sottoscritti con gli operatori privati qualora emergessero informazioni interdittive antimafia a carico degli stessi;

- alla luce dell'attuale quadro di riferimento in materia di prevenzione antimafia, risulta pertanto necessario prevedere l'approvazione e la sottoscrizione specifica di una clausola risolutiva espressa della Convenzione, per l'ipotesi in cui dovessero essere rilasciate dalla Prefettura informazioni antimafia interdittive di cui agli artt. 84 e ss. del d.lgs. 159/2011 riguardo agli attuatori;

- l'informazione antimafia relativa al soggetto attuatore _____, è stata debitamente richiesta dal Comune di Sassuolo ai sensi dell'art. 91 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 e ss.mm.ii. mediante la Banca Dati Nazionale Antimafia rispettivamente in data _____;

- 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:

CAPO PRIMO - CONVENZIONE

ART. 1 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto l'attuazione, il collaudo e la presa in carico delle opere di urbanizzazione inerenti il comparto denominato "AC SUB.D VIA CASA BUCCELLI", con particolare riferimento alla realizzazione delle dotazioni territoriali e delle infrastrutture a servizio dell'insediamento, nonché con riferimento ai modi ed ai tempi dei permessi di costruire inerenti gli interventi edilizi sulle aree private, in attuazione delle previsioni di cui alla scheda di POC "AC SUB.D VIA CASA BUCCELLI" e del progetto di cui al PdC convenzionato 2023/0761/SUE.

Il soggetto attuatore si obbliga, per sé ed aventi causa, previa acquisizione dei necessari atti autorizzativi previsti dalle norme in materia edilizia ed urbanistica, a realizzare le opere descritte e definite negli elaborati di PDC convenzionato allegati alla presente convenzione.

ART. 2 – AREA DI INTERVENTO

La superficie territoriale del comparto ammonta complessivamente a 3.510 mq, calcolati con misurazione grafica.

La superficie fondiaria è pari a 2.427 mq, cartograficamente individuati e identificati catastalmente al Catasto del Comune di Sassuolo foglio 56, mappali: 75 parte, 74 parte.

E' prevista la cessione di aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione consistenti in marciapiedi, parcheggi e verde pubblici, nonché una porzione del sedime stradale per complessivi 1.404 mq, catastalmente identificate al Foglio 56, mappali: _____ (inserire i mappali corretti a seguito di frazionamento), come meglio specificato al Capo Secondo del presente atto;

Gli interventi di urbanizzazione sono meglio descritti negli elaborati di progetto del PDC convenzionato.

I dati di comparto sono i seguenti:

Superficie territoriale STER = 3.510 mq;

Superfici di cessione = 1.404 mq;

Superficie fondiaria SF = 2.427 mq;

Superficie complessiva massima realizzabile SC = 702 mq;

Q ≤ 35%;

Superficie permeabile minima: 35% della SF al lordo della superficie coperta (art. 14 comma 8 RU)

Altezza massima: 9,50 m;

Funzioni ammesse: residenziale e usi connessi.

In sede di presentazione del/i permesso/i di costruire sulle aree private e per la realizzazione dei fabbricati è prevista la possibilità di accorpate e/o modificare la suddivisione dei singoli lotti. E' inoltre consentita la possibilità di variare la SC assegnata ai singoli lotti nel rispetto della SC massima consentita; rimane ferma la possibilità, ai sensi dell'art. 78 comma 6 del RUE vigente, del trasferimento di suscettività edificatoria all'interno dei lotti in progetto da altro ambito consolidato nel rispetto delle prescrizioni e degli altri parametri assegnati alla superficie fondiaria ricevente, nonché l'obbligo di verifica delle corrispondenti quote di parcheggi di urbanizzazione primaria e di pertinenza.

Eventuali modifiche ai passi carrai non dovranno causare la riduzione delle quantità di parcheggi pubblici in progetto.

In virtù dell'art. 162 del RUE vigente non si applica la distanza D2 (distanza dal confine di zona o di ambito urbanistico) tra l'ambito AC e il territorio rurale qualora siano rispettate le distanze D1 (distanze dal confine di proprietà), D3 (distanza dalle strade) e D6 (distanza fra pareti antistanti due edifici). Ne consegue la possibilità di costruire i nuovi fabbricati a distanza inferiore di 5,00 m dal confine di zona o di ambito urbanistico, compresa la costruzione degli stessi a confine.

L'edificazione dovrà avvenire entro il perimetro dell'area identificata come perimetro di superficie fondiaria privata per gli interventi edilizi, come indicato in tav.4 di progetto.

ART. 3 - OBBLIGHI GENERALI

Il soggetto attuatore è obbligato in solido per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, con il presente atto ad assumere 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 delle previsioni della scheda di POC “AC SUB.D VIA CASA BUCCELLI” mediante rilascio di PDC convenzionato 2023/0761/SUE”, riguardanti l'area identificata catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Sassuolo al Foglio 56 mappali 74 parte 75 parte 76 parte,. Tale clausola dovrà essere specificamente approvata dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 CC, impegnandosi il medesimo 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 – VALIDITA' DELLA CONVENZIONE E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

La presente convenzione ha una validità di anni 6 (sei) a decorrere dalla data di sottoscrizione.

Entro tale data dovranno essere richiesti tutti i permessi di costruire degli edifici previsti nel comparto "AC sub D VIA CASA BUCCELLI", così come disciplinato nella scheda di POC, e nel rispetto del progetto delle opere di urbanizzazione di cui al PDC convenzionato 2023/0761/SUE.

Le parti danno atto che l'attuazione delle opere di urbanizzazione saranno eseguite direttamente dal soggetto attuatore con le modalità indicate nella presente convenzione e in conformità al progetto delle opere di urbanizzazione di cui al permesso di costruire convenzionato 2023/0761/SUE.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate entro i termini di validità del PDC convenzionato e comunque entro e non oltre i termini di validità della presente convenzione; eventuali proroghe motivate al termine di validità del suddetto PDC convenzionato saranno valutate dal Comune ai sensi di legge: resta comunque prescritto il limite di validità della presente convenzione come termine ultimo per il completamento delle opere di urbanizzazione .

ART. 5 - CESSIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONE E OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il soggetto attuatore cede gratuitamente al Comune, al Capo Secondo della presente convenzione, tutte le aree di urbanizzazione necessarie per l'attuazione dell'intervento descritte nella Tavola 4-5-8 di progetto, ed in particolare:

- aree destinate a verde pubblico: 744 mq e catastalmente identificate al Foglio 56, mappali: _____;
- aree destinata a viabilità: 321 mq catastalmente identificata al foglio 56 mappali _____;
- aree destinate a parcheggio pubblico e marciapiedi e viabilità di accesso ai lotti mq 329, catastalmente identificata al foglio 56 mappale _____75;

Tutte le spese collegate e necessarie (quali a titolo esemplificativo frazionamenti, rilievi, tipi mappali, etc.) sono integralmente a carico del soggetto attuatore.

Il soggetto attuatore è fin d'ora autorizzato a titolo gratuito ad intervenire sulle aree oggetto di cessione del presente atto o sulle aree già di proprietà dell'Amministrazione, come da allegati progettuali, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione.

Le opere di urbanizzazione da realizzarsi sulle aree sopracitate saranno prese in carico a seguito di collaudo favorevole delle stesse, nei termini e nei modi di cui al successivo art.9

ART. 6 OPERE DI URBANIZZAZIONE – MODALITA' DI ESECUZIONE

Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare, a propria cura e spese e in conformità al progetto approvato, le opere di urbanizzazione di seguito sinteticamente elencate e come meglio specificate nelle tav. 4-5-8 del PDC convenzionato 2023/0761/SUE:

- riqualificazione del tratto di viabilità esistente frontistante l'insediamento residenziale di strada Casa Buccelli, rettificandone l'andamento al fine di migliorare l'innesto di via Don Giovanardi;
- adeguamento di tratto di marciapiede pavimentato Via Don A. Giovanardi angolo Strada Casa Buccelli per sistemazione dell'intersezione viaria;
- realizzazione dei parcheggi pubblici, marciapiede sulle aree di cui al foglio 56, mappale _____;
- mappatura e manutenzione delle alberature insistenti all'interno dell'area verde oggetto di cessione catastalmente identificata al foglio 56 mapp. _____ con delimitazione della stessa attraverso l'installazione di una recinzione in maglia metallica plastificata come da elaborato grafico di progetto tav.8 e prescrizioni parere del Servizio Verde n. prot. _____ del _____.

Non è ammessa la realizzazione delle opere di urbanizzazione per stralci funzionali.

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.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate nel rispetto delle specifiche discipline vigenti e delle prescrizioni e direttive fornite dai Servizi tecnici interessati e dai gestori delle reti tecnologiche.

Trascorso inutilmente il termine per l'esecuzione delle opere di cui al precedente art. 4, il Comune, previa intimazione ad adempiere nel termine di 6 mesi, 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.

Il soggetto attuatore ha allegato al progetto delle opere di urbanizzazione un computo metrico estimativo, dettagliato nelle voci di elenco, nella localizzazione e nella classificazione delle opere di urbanizzazione.

I prezzi unitari utilizzati per la redazione del computo metrico estimativo sono desunti dal prezziario della Regione Emilia Romagna, della Camera di Commercio di Modena, e di HERA; per i prezzi mancanti dovrà essere allegata l'analisi del prezzo facendo riferimento, per analogia, ai prezzi contenuti nel suddetto listino.

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 dal soggetto attuatore per i servizi tecnici di 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 collaudo.

Il soggetto attuatore, e i successori o aventi causa, all'avvio delle opere di urbanizzazione, si impegna a comunicare al Comune, a SGP ed al collaudatore l'inizio delle opere con almeno 15 giorni di anticipo, il nominativo del Direttore Lavori, il cronoprogramma dei lavori e la documentazione dell'impresa esecutrice (nominativo dell'impresa, referente dell'impresa, C.C.I.A.A., DURC, elenco subappaltatori, PSC, POS debitamente firmati, planimetria di layout di cantiere, cronoprogramma delle fasi di lavoro).

SGP srl e il soggetto attuatore si impegnano a redigere, prima dell'inizio dei lavori, il verbale di consegna delle aree di cantiere, con il quale il soggetto attuatore si assume la responsabilità di tali aree, sollevando pertanto SGP s.r.l. fino alla data di consegna delle opere collaudate.

La vigilanza in corso d'opera compete al DL/collaudo e agli enti/società di gestione delle aree e infrastrutture pubbliche, i quali possono disporre l'eventuale sospensione dei lavori rendicontando al Comune sullo sviluppo delle stesse, anche per segnalazioni di inadempienze e per le eventuali sanzioni o penali.

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.

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.

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 del soggetto

attuatore coinvolte nell'intervento, nonché delle aree circostanti anche esterne all'area di intervento di proprietà del soggetto attuatore.

Il Comune, per motivate ragioni di sicurezza, potrà richiedere soggetto attuatore di recintare a sue spese le aree ancora oggetto di trasformazione. 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.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere sul verde pubblico resterà a carico del soggetto attuatore fino alla presa in carico delle stesse da parte del Comune. In particolare, il soggetto attuatore si obbliga :

- ad eseguire un numero adeguato di interventi di sfalcio erba che garantiscano un'altezza massima del manto erboso non superiore a 15 cm. ;
- a svolgere eventuali ricontrolli sulle alberature nel rispetto delle tempistiche indicate nella perizia fitopatologica presentata in fase di conferenza di servizi;
- a mantenere le alberature esistenti all'interno dell'area oggetto di cessione nel rispetto dei contenuti della perizia di cui sopra.

Durante l'esecuzione dei 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.

Resta inteso che il titolare del Permesso di Costruire rimane unico responsabile della sorveglianza dell'area, che dovrà essere mantenuta in stato di decoro, sino alla presa in carico da parte del Comune.

ART. 7–OPERE DI URBANIZZAZIONE - COLLAUDO E PRESA IN CARICO

Tutte le opere di urbanizzazione sono soggette a collaudo tecnico-amministrativo: per la tipologia e l'importo il Certificato di Regolare Esecuzione (CRE) emanato dal Direttore Lavori, tiene luogo del certificato di collaudo. Il collaudo delle opere di urbanizzazione dovrà essere effettuato nel rispetto delle norme previste dal D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii., e delle relative disposizioni di esecuzione ed attuazione.

Il soggetto attuatore si impegna alla massima collaborazione e assistenza in termini di consegna e/o produzione della documentazione richiesta per l'emissione del CRE, nonché al tempestivo ripristino dei difetti costruttivi riscontrati. L'eventuale inerzia da parte del soggetto attuatore costituisce impedimento all'emissione del Certificato, con conseguente applicazione della disciplina sanzionatoria prevista dalle norme vigenti ed inefficacia delle Segnalazioni Certificative di Conformità Edilizia ed Agibilità (SCEA) degli edifici eventualmente depositate.

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.

Il Direttore Lavori dovrà informare tempestivamente il competente Servizio Controllo Lavori Pubblici del Comune, SGP e gli altri gestori che dovranno prendere in carico le infrastrutture a rete, relativamente ad ogni azione da esso intrapresa; in particolare, il DL dovrà effettuare delle visite di verifica dello stato dei lavori insieme ai gestori delle reti e a SGP, i cui verbali – debitamente sottoscritti – dovranno essere allegati al CRE.

L'ultimazione delle opere di urbanizzazione dovrà essere comunicata al Comune e a SGP, allegando tutti documenti previsti a norma di legge, fra i quali, in particolare:

- 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 particolari costruttivi, debitamente sottoscritti dall'impresa esecutrice dei lavori;
- le dichiarazioni di conformità degli impianti, comprensive degli allegati obbligatori.

Il CRE dovrà essere emanato entro 30 giorni dalla data di ultimazione delle opere e sarà trasmesso dal Direttore Lavori al Responsabile del Procedimento completo di tutta la documentazione e certificazioni necessarie, compresi i verbali di visita sottoscritti dai soggetti partecipanti, nonché le verifiche di rispondenza tecnica o nulla osta delle infrastrutture da parte dei gestori delle aree e delle reti pubbliche, ciascuno per la propria parte, finalizzate alla presa in carico delle stesse.

All'emissione del CRE l'assetto catastale dovrà rispecchiare la 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, ancorché già cedute al Comune, il soggetto attuatore si assume in carico tutti i costi delle operazioni catastali/frazionamenti e atti notarili necessari per la corretta identificazione e eventuale cessione e retrocessione delle stesse da effettuarsi obbligatoriamente prima della formale emissione del CRE da parte del Direttore Lavori.

Entro sessanta giorni dal ricevimento del CRE, il Comune decide sull'ammissibilità del Certificato di Regolare Esecuzione.

Il Certificato ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo decorsi due anni dalla sua emissione. Decorso tale termine, il CRE si intende tacitamente approvato ancorché 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, ancorché riconoscibili, purché denunciati dalla stazione appaltante prima che il Certificato assuma carattere definitivo.

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.

ART. 9 – GARANZIE PER GLI OBBLIGHI DI URBANIZZAZIONE

Con riferimento agli obblighi assunti, alla stipula della presente convenzione il soggetto attuatore presta la Garanzia finanziaria n. _____ prestata da _____ per l'importo di _____ euro, a favore del Comune per l'esatto assolvimento degli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 6; tale garanzia rimarrà disponibile fino alla emissione del Certificato di Regolare Esecuzione delle opere di urbanizzazione stesse.

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, dal prezzario della Regione Emilia Romagna e dal prezzario HERA per le opere di urbanizzazione, comprensivo dell'IVA di legge, delle spese tecniche di progettazione, degli oneri per la sicurezza, 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 a variazione di quello originario.

All'emissione, ai sensi di legge, del Certificato di Regolare Esecuzione, la garanzia verrà restituita al soggetto attuatore previa verifica della completezza della documentazione allegata, e fermo restando l'accertamento di eventuali obblighi pendenti dal soggetto attuatore.

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 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 di cui sopra:

- deve 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 solamente all'avvenuto collaudo di tutte le opere di urbanizzazione;
- prevede 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, se compatibili, le norme in materia di cauzioni per i lavori pubblici contenute nel D.Lgs n. 36/2023 e ss.mm.ii., e delle relative disposizioni di esecuzione ed attuazione.

ART. 10 – CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE - OPERE A SCOMPUTO DI ONERI DI URBANIZZAZIONE – AGIBILITA'

Le parti danno concordemente atto che la realizzazione delle opere edilizie sull'area oggetto di intervento da parte del soggetto attuatore sarà onerosa, ai sensi della L.R. n. 15/2013, e che il soggetto attuatore ha il diritto di scomputare dagli oneri di urbanizzazione U1 ed U2 le somme corrispondenti alle opere di urbanizzazione, così come individuate al precedente art. 9.

Tali somme potranno essere scomputate fino alla concorrenza dell'importo complessivo risultante dal computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione allegato al progetto di PDC Convenzionato 2023/0761/SUE (Elaborato Computo Metrico estimativo Casa Buccelli).

Le Segnalazioni Certificate di conformità edilizia ed agibilità (SCEA) relative ai fabbricati da eseguire sui lotti di cui alla presente Convenzione, potranno essere presentate a seguito del deposito del Certificato di Regolare Esecuzione (CRE) delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 6.

La SCEA degli edifici è inefficace decorsi 90 gg (novanta giorni) dal deposito presso i competenti uffici in assenza dell'emissione del Certificato di Regolare Esecuzione delle opere di urbanizzazione.

CAPO SECONDO – CESSIONI

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 da 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 i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione delle opere di cui alla presente convenzione.

ART. – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

La presente convenzione resterà 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. - TRASCRIZIONE

La presente convenzione, comportando cessioni di beni immobili, nonché reciproche costituzioni di servitù, è soggetta a trascrizione.

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 (MO), lì _____