

**SCHEMA DI CONVENZIONE RELATIVA AL PERMESSO DI COSTRUIRE
CONVENZIONATO IN DEROGA PER INTERVENTO RE CON DEMOLIZIONE
FABBRICATI ESISTENTI E RICOSTRUZIONE DI FABBRICATO MPS U6.1.a ED
OPERE DI URBANIZZAZIONE PUBBLICA**

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 _____ prot. n. _____, in esecuzione della Determinazione di esso stesso Direttore n. _____ del _____, e come da Delibera di Giunta comunale n° _____ del _____ che in copia conforme all'originale si allegano a questo atto sotto la lettera A
e

L'AIRONE s.r.l. (soggetto attuatore, oggi promissaria acquirente dell'immobile oggetto della presente Convenzione Urbanistica, Fg. 31-Mapp.li 148 e 149 e altri fuori comparto) con sede legale in Sassuolo, Via Cavallotti n.116, cod. fisc. 03020310367, per la quale interviene al presente atto il legale rappresentante Gatti Riccardo, _____, indirizzo P.E.C. airone2srl@legalmail.it;

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;
- in data _____ con prot. _____ è stato rilasciato il PdC n° _____ di un intervento di RE con demolizione fabbricati esistenti e ricostruzione di fabbricato MPS U6.1.a ed opere di urbanizzazione pubblica.
- L'ambito di intervento è identificato nel PSC del Comune di Sassuolo come APC.t – Ambiti specializzati per Attività Produttive Comunali.
- L'oggetto della convenzione è costituito quindi dalle modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione, la cessione delle aree e delle infrastrutture di servizio all'intervento in oggetto, sulle aree identificate e descritte nel Catasto del Comune di Sassuolo (MO)

al foglio _____ mappali _____.

- l'Amm. 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), L.R. 24/2017, per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nelle azioni di trasformazione del territorio];
o
l'Amm. 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), L.R. 24/2017.
- 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 nel PDC convenzionato come sopra approvato.

TUTTO CIO' PREMESSO

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

ART. 1 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto le modalità attuative volte alla realizzazione delle trasformazioni e delle dotazioni territoriali e infrastrutture a servizio dell'intervento sopra descritto.

Il soggetto attuatore si obbliga per sé e aventi causa, previa acquisizione dei necessari atti autorizzativi previsti dalle norme vigenti, a realizzare le opere descritte e definite negli elaborati di PDC e a cedere le necessarie aree così come da allegati alla presente convenzione con particolare riferimento alle prescrizioni di dettaglio riportate nel progetto allegato al PDC medesimo.

Il progetto di PDC Convenzionato si compone dei seguenti elaborati:

ART. 2 – AREA DI INTERVENTO

La superficie fondiaria oggetto di intervento, a seguito delle cessioni progettate, ammonta complessivamente a 4.322 mq graficamente individuati su base catastale e misurati tramite rilievo in loco, ed è identificata catastalmente al Catasto del Comune di Sassuolo come segue:

Foglio 31, mappali 148, 149 (per una superficie catastale nominale di mq 4.411, attualmente di proprietà GIQUATTRO SRL, C.F.: 01978920369) ed altre aree fuori comparto, già di proprietà comunale oppure già in uso pubblico, quali Fg. 37, mapp.le 76 (parte) e Fg. 37, mappale 67 (parte),

L'intervento edilizio oggetto del PdCC e della presente Convenzione è la Ristrutturazione Edilizia per Demolizione di fabbricati esistenti e successiva ricostruzione di un nuovo

fabbricato commerciale destinato a medio-piccola struttura di vendita alimentari, uso definito dal RUE come U6.1.a. oltre ad opere di urbanizzazione pubblica funzionali all'intervento, interne ed esterne al comparto.

L'intervento sarà realizzato in due distinti stralci funzionali.

Le modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione in relazione al singolo stralcio sono disciplinate ai successivi artt. _____ e _____.

ART. 3 - OBBLIGHI GENERALI

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

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

In caso di trasferimento degli obblighi convenzionali, le garanzie già prestate dal soggetto attuatore non possono essere ridotte o estinte, se non dopo che l'avente causa abbia prestato, a sua volta, idonee garanzie in sostituzione.

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

ART. 4 – DEFINIZIONE DEGLI STRALCI FUNZIONALI ED ATTUAZIONE

Le parti danno atto che l'attuazione dei n.2 stralci funzionali del PDC dovrà essere attuata nel rispetto dei tempi di inizio e fine lavori derivanti dal rilascio del PDC _____ fatta salva la possibilità di chiedere proroga dell'inizio e della fine dei lavori secondo le forme previste dalla legge.

Gli stralci funzionali si compongono come segue:

- ***Stralcio 1: Demolizione dei fabbricati esistenti ed esecuzione di tutte le Opere di Urbanizzazione di cui al seguente articolo n.7;***
- ***Stralcio 2: Edificazione del fabbricato commerciale e di tutte le relative pertinenze (area privata).***

L'avvio dello stralcio n.1 avverrà prima di quello dello stralcio n.2, comunque previo versamento dell'importo del Contributo di Costruzione dovuto per l'immobile commerciale ricompreso nel secondo stralcio (o in caso di versamento rateizzato, del versamento della prima quota e della fidejussione relativa alle successive); è comunque ammesso che il secondo stralcio si avvii contemporaneamente al primo.

L'attuatore si impegna a comunicare l'avvio dei lavori di ciascuno stralcio, depositando la documentazione necessaria per l'avvio del solo stralcio in oggetto.

In particolare il Deposito delle strutture e la Comunicazione dei professionisti incaricati della D.L. del secondo stralcio avverrà prima dell'avvio del secondo stralcio stesso: il primo stralcio potrà pertanto essere avviato anche in assenza della documentazione sopra elencata afferente al primo stralcio.

È ammesso il passaggio di proprietà delle aree private e quindi la conseguente volturazione o co-intestazione del titolo edilizio durante l'esecuzione dell'intervento.

ART. 5 – CESSIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONE E RELATIVE OPERE – OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE

Il soggetto attuatore cede gratuitamente al Comune di Sassuolo, alla stipula della presente convenzione, a seguito di frazionamento effettuato a propria cura e spese, le aree di urbanizzazione necessarie per l'attuazione dell'intervento oggetto del PDC convenzionato fatta salva ed impregiudicata la necessità di collaudo delle opere che su di esse insistono.

Il soggetto attuatore è fin d'ora autorizzato a titolo gratuito ad intervenire sulle aree oggetto di cessione al Comune di Sassuolo 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.

La cessione delle aree oggetto di opere di urbanizzazione dovrà essere effettuata all'atto della stipula della Convenzione.

Sottoscrivono inoltre la presente convenzione, limitatamente a quanto previsto dal presente articolo, anche la sig.ra _____ legale rappresentante della ditta ARCA S.p.A. e l'Amministratore del Condominio "Grazia" sig. Franco Ferrari, munito di delega/autorizzazione dell'assemblea dei condomini alla sottoscrizione del presente atto, in quanto proprietari delle seguenti porzioni di territorio attualmente già di uso pubblico ed adibite alla viabilità, che vengono con la presente stipula cedute gratuitamente al Comune di Sassuolo:

- **Fg. 37, mapp.le 76 (parte);**
- **Fg. 37, mappale 67 (parte).**

Le aree sopra indicate saranno oggetto della realizzazione della nuova rotatoria.

ART. 6 – VALIDITA' DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha una validità di 6 (sei) anni dalla stipula.

Le opere di urbanizzazione oggetto del PDC Convenzionato dovranno essere realizzate entro i termini di validità del PDC, fatti salvi i casi di proroga e comunque entro i termini di validità della presente convenzione.

ART. 7- OPERE DI URBANIZZAZIONE – MODALITA' DI ESECUZIONE

Il soggetto attuatore si obbliga a realizzare, a propria cura e spese e in conformità ai progetti

esecutivi approvati dal Comune di Sassuolo e dagli enti aventi titolo, le opere di urbanizzazione previste nell'intervento, di seguito sinteticamente elencate:

Opere di Urbanizzazione in comparto

Si tratta di opere funzionali alla realizzazione dell'intervento in diretta prossimità dell'area commerciale, ovvero:

- realizzazione di tratto di marciapiede pavimentato in asfalto avente larghezza di cm 150 comprensiva dei cordoli laterali, che corre lungo i lati Nord ed Ovest del lotto d'intervento, ovvero su Via Circonvallazione Sud Est e su Via Mazzini. Il marciapiede, che insiste in parte in area di proprietà già pubblica ed in parte in area di proprietà privata, sarà comprensivo di opere di protezione dei pedoni analoghe a quelle messi in opera recentemente nelle aree attigue, indicate dall'Amm.ne e raffigurate negli elaborati di progetto;
- adeguamento illuminazione pubblica e rete elettrica con creazione di una nuova cabina di trasformazione a servizio della struttura commerciale ma in parte da asservirsi ad Enel per la trasformazione.

Opere di Urbanizzazione esterne al comparto

Si tratta di opere funzionali alla realizzazione dell'intervento commerciale che vengono realizzate in aree attigue come di concerto con l'Amministrazione Comunale, e che si configurano altresì come **interventi a beneficio dell'intera collettività**, ovvero:

- messa in sicurezza dell'intersezione stradale tra Via Circonvallazione Sud Est, Viale Torino e Via Siena, incrocio a raso che verrà sostituito con una rotatoria. Si specifica che alcune parti del progetto della rotatoria non saranno realizzate dal soggetto attuatore, seppure utili al completamento del progetto, come specificato negli elaborati grafici e nelle computazioni, e sarà pertanto onere del Comune affidarne la realizzazione ad altro soggetto attuatore o farsi carico della diretta realizzazione delle stesse; le opere da realizzarsi a carico dell'Amministrazione sono quelle evidenziate graficamente nella tavola RT.02 e consistono in:
.....
- opere per l'ampliamento del parcheggio pubblico esistente in Via San Francesco; Questo intervento si propone in luogo della mancata cessione di aree di parcheggio pubblico idonee all'interno del comparto commerciale; la dotazione viene reperita tramite delocalizzazione in area in cui si ravvisa maggiore necessità di aree di sosta rispetto a quella in oggetto;
- piantumazione ed impianto di irrigazione di alberature in aree pubbliche che verranno indicate dall'Amministrazione/SGP Srl a completamento della compensazione 1:1 degli abbattimenti effettuati nell'area d'intervento e nell'area in cui verrà realizzata la rotatoria stradale.

Il certificato di agibilità relativo al realizzando fabbricato commerciale uso U6 1 a potrà essere presentato immediatamente **a seguito del deposito del CRE di tutte le opere di urbanizzazione** previste nel PDC convenzionato da parte della/e Direzione/i Lavori delle

stesse, completo delle necessarie certificazioni, anche in assenza del deposito del certificato di collaudo delle stesse da parte del collaudatore.

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 prescrizioni e direttive fornite dai Servizi tecnici interessati e i gestori delle reti tecnologiche.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere completate entro i termini di validità del titolo abilitativo, salvo proroghe ai sensi di legge entro i termini di validità della convenzione.

Trascorso inutilmente il termine per l'esecuzione delle opere, il Comune potrà provvedere a fare ultimare d'ufficio o correggere quanto incompleto o male eseguito utilizzando le somme a garanzia e facendo gravare le maggiori spese sul soggetto attuatore e/o aventi causa, sostituendosi agli stessi per il completamento delle opere.

I prezzi unitari utilizzati per la redazione del computo metrico estimativo presentato dal proponente sono desunti dal prezzario della Regione Emilia Romagna, della Camera di Commercio di Modena, 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 volte alla gestione e realizzazione delle opere pubbliche, terrà i contatti con i professionisti incaricati dal soggetto attuatore per i servizi tecnici di direzione lavori, fornendo le informazioni e le prescrizioni che si rendessero necessarie durante l'iter realizzativo delle opere fino alla presa in carico delle stesse.

Il soggetto attuatore è tenuto a fornire al Comune ed al collaudatore ogni dato e informazione utili o rilevanti, nonché il cronoprogramma dei lavori, al fine di consentire l'alta sorveglianza dei lavori e il corretto sviluppo del procedimento.

La vigilanza in corso d'opera compete al collaudatore, che il Comune si impegna a nominare il collaudatore entro 10 giorni dall'avvio dei lavori in modo che il **collaudo sia effettuato in corso d'opera**, il collaudatore 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 competente alla realizzazione e controllo delle opere pubbliche, si riserva la facoltà di controllare la regolare esecuzione dei lavori ed il rispetto dei progetti approvati e tramite il collaudatore o la D.L. comunicare eventuali difformità riscontrate, altresì la struttura tecnica del Comune non potrà apportare modifiche progettuali (varianti).

I compensi del collaudatore sono a carico del soggetto attuatore.

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.

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 al PDC di proprietà del soggetto attuatore.

Il Comune, per motivate ragioni di sicurezza, potrà richiedere al titolare del Permesso di Costruire di recintare a sue spese le aree ancora 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. 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. 7BIS - OPERE DI URBANIZZAZIONE – COMUNICAZIONE DI ESECUZIONE

Il soggetto attuatore, all'avvio effettivo delle opere di urbanizzazione, si impegna a comunicare al Comune o alla Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. l'inizio delle opere con almeno 15 giorni di anticipo, unitamente alla trasmissione della 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). La Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. 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.

ART. 8 – COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Tutte le opere di urbanizzazione sono soggette a collaudo tecnico-amministrativo, che verrà effettuato **in corso d'opera**. Il collaudo delle opere di urbanizzazione dovrà essere effettuato nel rispetto delle norme previste dal D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii., e delle relative disposizioni di esecuzione ed attuazione **con presentazione di tutta la documentazione tecnica necessaria e prevista dalla vigente normativa in materia: certificazioni, dichiarazioni di conformità, etc..** Il collaudo delle opere di urbanizzazione in corso d'opera, amministrativo e strutturale (se necessario), sarà effettuato da un tecnico abilitato iscritto ad ordine professionale individuato in accordo - e con le necessarie tempistiche - con il Comune di Sassuolo secondo le procedure di legge. **Il collaudatore sarà incaricato entro 10 (dieci) giorni dall'inizio dei lavori, al fine di permettergli di effettuare il collaudo in corso d'opera.**

Si dovranno prevedere visite settimanali per la verifica dei lavori e la redazione di verbali sullo stato di fatto dei lavori stessi.

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

- all'esecuzione di prove di laboratorio, di carico e quant'altro 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 c.a. 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 sono garantiti con presentazione di garanzia di cui al successivo art. 9.

Alla richiesta di collaudo, l'assetto catastale dovrà rispecchiare una corretta corrispondenza fra le particelle catastali 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 i costi delle operazioni catastali/frazionamenti necessari per la corretta identificazione delle stesse.

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

Il collaudo finale dovrà essere effettuato entro **60 (sessanta) giorni** dall'ultimazione dei lavori mediante l'emissione del certificato di collaudo.

È facoltà del soggetto attuatore, tramite il Direttore dei Lavori delle Opere di Urbanizzazione da lui direttamente incaricato, depositare il CRE (Certificato di Regolare Esecuzione) alla conclusione delle opere di urbanizzazione.

In attesa dell'emissione certificato di collaudo **da parte del collaudatore incaricato dal Comune**, dalla data di deposito del CRE **completo della documentazione tecnica necessaria e prevista dalla vigente normativa in materia: certificazioni, dichiarazioni di conformità, etc. da parte della D.L. delle Opere di Urbanizzazione sarà comunque possibile presentare la SCCEA per avviare l'attività del fabbricato commerciale.**

La mancata piantumazione delle alberature di compensazione per motivi stagionali o per tempistiche di comunicazione delle aree scelte o per motivi di organizzazione dell'Amministrazione non dipendenti dal soggetto attuatore (ad esempio qualora siano indicate piantumazioni da effettuare in aree non disponibili per certi periodi, quali scuole, ecc.) NON interferirà con la SCCEA del fabbricato, che potrà essere presentata ed efficace anche se le piantumazioni non saranno ancora state realizzate.

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

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

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

- i verbali di visita;
- la dichiarazione del D.L. 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 particolari costruttivi, debitamente sottoscritti dall'impresa esecutrice dei lavori;
- le dichiarazioni di conformità degli impianti, comprensive degli allegati obbligatori.

Il certificato di collaudo ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo decorsi due anni dalla sua emissione. Decorso tale termine, il collaudo si intende tacitamente approvato 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 di collaudo assuma carattere definitivo.

La manutenzione delle aree e delle opere di urbanizzazione rimane in carico al soggetto attuatore solamente **fino al deposito del certificato di collaudo da parte del collaudatore (60 gg dopo l'ultimazione dei lavori).**

Il Comune assume la responsabilità d'ordine penale e civile **all'avvenuto deposito del certificato di collaudo (provvisorio).**

ART. 9. – GARANZIE PER GLI OBBLIGHI DI URBANIZZAZIONE

Alla stipula della presente convenzione il soggetto attuatore presta la 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 garanzia potrà essere svincolata solo a seguito di collaudo delle opere ad essa afferenti.

La fidejussione delle opere di urbanizzazione è complessivamente fissata in € _____ (€ _____/__); l'importo della fidejussione risulta determinato sulla base del preventivo di spesa allegato in applicazione dei prezzi unitari desunti dal prezzario della C.C.I.A.A. di Modena, **dal prezzario della Regione Emilia**

Romagna, e dal prezziario 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.

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:

- 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;
- sarà 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 approvati dall'amministrazione, a seguito della presentazione di computo metrico estimativo, relativo alle opere ancora da realizzare e comunque fino al massimo dell'ottanta per cento dell'importo delle opere di urbanizzazione: il restante 20 per cento sarà svincolabile solamente all'avvenuto collaudo di tutte le opere di urbanizzazione del comparto;
- deve prevedere anche la possibilità di parziale escussione da parte del Comune, in proporzione all'entità delle inadempienze verificatesi.

Art. 10 – PERMESSI DI COSTRUIRE AREE PRIVATE – AGIBILITA' – CORRESPONSIONE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Le parti danno concordemente atto che il permesso di costruire per la realizzazione delle opere edilizie sull'area oggetto di intervento da parte del soggetto attuatore sarà oneroso, ai sensi della L.R. n. 15/2013, e che il soggetto attuatore avrà il diritto di scomputare dagli oneri di urbanizzazione U1 ed U2 le somme corrispondenti alle opere di urbanizzazione, così come individuate al precedente art. _____ **fino alla concorrenza dell'importo complessivo risultante dal computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione allegato al PdCC.**

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

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

ART. 11 - SISTEMAZIONE, PIANTUMAZIONE ED IRRIGAZIONE DEL VERDE PUBBLICO

Il soggetto attuatore si impegna a comunicare alla Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l. l'inizio delle opere di piantumazione e realizzazione dell'impianto di irrigazione relativo, all'interno delle aree che verranno indicate dall'amministrazione comunale, unitamente alla trasmissione della documentazione dell'impresa esecutrice (nominativo, C.C.I.A.A., DURC, elenco subappaltatori). SGP s.r.l. 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 delle stesse, sollevando SGP s.r.l. fino alla data di ripresa in carico delle opere da parte del Comune di Sassuolo.

La manutenzione ordinaria e straordinaria del verde pubblico su cui l'attuatore interverrà con le piantumazioni resterà sempre a carico del Comune.

Le opere di piantumazione, come da indicazioni che perverranno dal Servizio Verde SGP Srl, dovranno essere realizzate entro il primo inverno utile successivo al rilascio del PDC convenzionato; per le stesse dovrà essere costituita apposita garanzia fidejussoria di durata biennale per l'attecchimento (compresa la sostituzione delle piante non vegete).

ART. 12 - 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. 13 - 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. 14 – 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. 15 - 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.

ART. 16 – DEROGA ALLE DISTANZE PREVISTE DAL PGTU DEL COMUNE DI SASSUOLO

Il PCD convenzionato è stato rilasciato in deroga alla distanza di metri 8 (otto) prevista dal PGTU del Comune di Sassuolo **per il fabbricato oggetto di ricostruzione e per gli "altri manufatti" presenti nella sua area pertinenziale, come rappresentati nella documentazione di progetto**, nella riconosciuta ricorrenza delle ragioni di interesse pubblico di cui all'art.4 del medesimo PGTU, in quanto l'intervento in oggetto determina i seguenti benefici:

- opera extra comparto che si configura non solo come funzionale all'intervento ma anche come **beneficio alla collettività**, quali la nuova rotatoria in progetto all'intersezione di Via Torino;
- miglioramento sicurezza dell'intersezione viaria esistente tra Via Circonvallazione e Via Mazzini, aumentando notevolmente la visibilità e allontanando in progetto la imponente volumetria l'edificato esistente dall'incrocio;
- azioni per la de-sigillazione del suolo, tramite adozione di pavimentazione degli stalli in masselli drenanti-filtranti e corsie in asfalto drenante in luogo di materiali che impermeabilizzano il terreno, e convogliamento delle acque raccolte dalla copertura direttamente in falda tramite la realizzazione di n. 4 pozzi perdenti;
- rigenerazione urbana dell'area in termini di diminuzione della volumetria costruita e riqualificazione della qualità dell'edificato, tramite sostituzione di patrimonio edilizio tecnologicamente obsoleto con un edificio ad alta efficienza energetica, adozione di sistemi di recupero e riuso dell'acqua piovana, ecc.

Sassuolo (MO), li _____