



TECNE stp a r.l.
Via Tien An Men n.9 - scala D
41049 Sassuolo (MO)
tel. 0536/803850
fax. 0536/800735
tecne@tecnestp.com

regione **EMILIA ROMAGNA**
provincia **MODENA**
comune **SASSUOLO**
via **via EMILIA ROMAGNA-via REGINA PACIS**
zona urbanistica **MOB.A**

committente **FONDAZIONE MULLER**
EDECO srl

progettista **ASCARI ing. VITTORIO**
albo ingegneri di Modena n.1092

collaboratori Arch. Anna Billato, Arch. Chiara tedeschi
Arch. Leila Marsili, Ing. Piero Ferrari

intervento **AUTOPORTO - 3°stralcio - sub.comparto EST**
VARIANTE AL P.P.
DI INIZIATIVA PUBBLICA
approvato con Del. G.C. n.20 del 27/02/1995
CON VALENZA DI PUA

titolo **BOZZA DI CONVENZIONE**

tavola **19**

scala -

data **febbraio 2021**
operatore **65**
file **EDECO srl-FOND. MULLER-201923-Autoporto est- Var. piano- Tav. 19 - Planim.n. 210**

BOZZA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DA PARTE DI SOGGETTI PRIVATI DEGLI INTERVENTI URBANISTICI PREVISTI DAL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO AD INIZIATIVA PUBBLICA DENOMINATO "AUTOPORTO – TERZO STRALCIO EST - " 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 dai suoi dirigenti sotto indicati, domiciliati presso la sede comunale, in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. del che in copia autentica è allegata sotto la lettera A), e precisamente:

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

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

in seguito denominato "Comune" da una parte;

e

Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l., con sede in Sassuolo Via Fenuzzi n. 5, C.F. e_P.IVA 03014250363, in persona del suo legale rappresentante Sig. Alonzo Marcello nato a Finale Ligure il 21.10.64, al presente atto autorizzato da delibera dell'assemblea dei soci come da verbale in data allegato sub D); in seguito denominata "SGP";

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

Fondazione Muller, con sede a Modena, via Falloppia n. 12, C.F. 80000990368, in persona del suo legale rappresentante Don Lauro Longagnani nato a Formigine il 28.02.49, al presente atto autorizzato da delibera del Consiglio di Amministrazione come da verbale in data allegato sub E);

Edeco srl con sede a Sassuolo (MO), via Londra n. 14, C.F. e_P.IVA 01351790363, in persona del suo legale rappresentante Sig. Brighenti Gino nato a Casalgrande il 17.02.50, al presente atto autorizzato con delibera del Consiglio di Amministrazione come da verbale in data allegato sub F);

PREMESSO CHE

- l'oggetto della convenzione è costituito dalle modalità di attuazione delle dotazioni territoriali e delle infrastrutture di servizio a completamento del sub comparto urbanistico attuativo denominato "Autoporto – Terzo Stralcio Est", su aree identificate e descritte nel Catasto del Comune di Sassuolo (MO) al foglio 9 mappali 435, 436, 464, 465, 466, 467, 468, 476, 477, 460 parte, 461, 462, 463, 585 e 586 (ex 427), 428, 431, 432, 434, 469, 470, 471, 473, 494;
- 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 sub comparto all'interno di un'area classificata con la sigla "MOB-A – Autoporto", confermando e recependo la disciplina definita dai piani particolareggiati in essere per i quali se ne prevede il completamento;
- con delibera CC n. 20 del 27.02.1995 è stato approvato il piano particolareggiato di iniziativa pubblica del centro servizi, trasporto, industria e commercializzazione della ceramica (Autoporto) – 3° Stralcio, poi oggetto di variante approvata con atto n. 289 del 18.12.2001;
- con delibera GC n. 14 del 22.01.2002 è stato approvato il progetto attuativo del piano particolareggiato 3° stralcio sub comparto est, successivamente modificato con varianti approvate con delibere GC n. 157 del 25.06.2002 e 249 del 27.11.2002;
- in data 27.02.2003 è stata stipulata la convenzione urbanistica a ministero notaio Giuseppe Malaguti, repertorio n. 101275-101283/18768, registrato a Sassuolo il 12.03.2003 e trascritto a Modena il 21.03.2003, per l'attuazione degli interventi previsti all'interno del sub comparto est del terzo stralcio;
- l'art. 30bis della L. n. 98/2013 ha prorogato di tre anni il termine di validità delle convenzioni urbanistiche di cui all'art. 28 della L.U. n. 1150/1942, in vigore al 31/12/2012;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 23.07.2007 è stato approvato il progetto di riorganizzazione funzionale del comparto n. 12 (Autoporto), assoggettato a piano particolareggiato di iniziativa pubblica entro cui ricade il sub comparto in oggetto;
- con atto pubblico stipulato a ministero notaio Giuseppe Malaguti in data 27.06.2008, repertorio n. 109557/21241, registrato a Sassuolo il 10.07.2008, il Comune di Sassuolo ha trasferito a SGP, a norma dell'art. 118 del D.Lgs 267/2000, la piena proprietà del terreno ricompreso all'interno del sub comparto est, catastalmente identificato al foglio 9, mappali 462 e 463, per complessivi 3.065 mq;
- con delibera GC n. 19 del 11.02.2014 è stata approvata una variante al progetto attuativo del piano particolareggiato che ha comportato, fra l'altro, la necessità un atto modificativo e integrativo alla

convenzione urbanistica, atto stipulato a ministero notaio Giulia d'Avolio in data 30.04.2014, Repertorio n. 34530/10562, registrato a Reggio Emilia il 22.05.2014 e trascritto a Modena il 23.05.2014, dove viene indicato il termine ultimo per l'attuazione degli interventi nel 26.02.2020;

- il piano particolareggiato previgente prevedeva la realizzazione di due gruppi di edifici – lotti A, D-F a sud e lotto I a nord del comparto – separati da un sistema di viabilità interna e di parcheggi;
- le opere di urbanizzazione sono state oggetto dei titoli abilitativi nn. 702/2002, 805/2004, 429/2013 e attualmente le stesse sono in fase di ultimazione come da PdC n. 657/2019 (2586/2019/SUAP);
- del progetto relativo al piano particolareggiato previgente risulta ad oggi completato l'edificio corrispondente al lotto A, sono in via di ultimazione e collaudo le opere relative alla viabilità ed ai parcheggi, mentre restano completamente da edificare i lotti D-F e I;
- in data 25.02.2020, prot. n.7003, i proprietari delle aree non ancora attuate ricomprese all'interno del sub comparto est del terzo stralcio hanno presentato, a titolo collaborativo trattandosi di aree soggette a PUA di iniziativa pubblica, una nuova proposta di piano urbanistico attuativo per il completamento degli interventi residui del sub comparto invariante al piano particolareggiato previgente ed in conformità con la disciplina particolareggiata regolamentata dal PRG84;
- la proposta ricomprende l'intero comparto con le seguenti precisazioni:
 - conferma le disposizioni previste per il lotto A, già edificato (parametri edilizi ed urbanistici);
 - conferma l'assetto delle urbanizzazioni in fase di ultimazione, secondo le direttive e prescrizioni dettate dal piano particolareggiato previgente, fatte salve le modifiche necessarie al completamento del lotto I, meglio descritte nella Relazione di PUA;
 - modifica le disposizioni dettate per il lotto D-F, di proprietà di Sassuolo Gestioni Patrimoniali srl, con particolare riferimento alle destinazioni d'uso ammissibili e ai parcheggi pertinenziali;
 - modifica perimetrazione e parametri edilizi/urbanistici del lotto I, prevedendo anche il trasferimento dall'adiacente sub comparto ovest del terzo stralcio, anch'esso soggetto a procedimento di approvazione del relativo PUA, di una capacità edificatoria pari a 2.500 di SU, con la creazione del lotto H;
- essendo stato presentato dalla totalità dei privati proprietari delle aree oggetto dell'intervento di completamento, il PUA tiene luogo anche del progetto attuativo per la parte non realizzata e le necessarie opere di adeguamento delle urbanizzazioni in corso di ultimazione, potendo procedere alla sottoscrizione della convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ivi previste;
- il PUA dell'adiacente terzo stralcio ovest, contenente la riduzione della capacità edificatoria a favore del sub comparto est, è stato approvato con delibera GC n. del
- al termine dell'iter istruttorio ai sensi dell'art. 170 del RE, la proposta di PUA è stata adottata con delibera di GC n. del e successivamente approvata con delibera GC n. del

[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.1 – OGGETTO DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha per oggetto il completamento delle dotazioni territoriali e delle infrastrutture a servizio del sub comparto urbanistico attuativo denominato "Autoporto – Terzo Stralcio Est", 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 PUA allegati alla presente convenzione con particolare riferimento alle prescrizioni di dettaglio riportate nelle NTA del PUA medesimo.

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

- Tavola 1 – Estratti di mappa catastale e RUE;
- Elaborato 2 – Relazione tecnica e documentazione fotografica;
- Tavola 3 – Rilievo planoaltimetrico;
- Tavola 4 – Planimetria di progetto e piano quotato;
- Tavola 5 – Aree di cessione e uso del suolo;
- Tavola 6 – Viabilità e segnaletica stradale;
- Tavola 7 – fognatura acque bianche;
- tavola 8 – Fognatura acque nere;
- Tavola 9 – Acqua;
- Tavola 10 – Gas;
- Tavola 11 – Enel;
- Tavola 12 – Illuminazione pubblica e videosorveglianza;
- Tavola 13 – Telecom;
- Tavola 14 – Planimetria del verde, opere di mitigazione idraulica;
- Elaborato 15 – Computo metrico estimativo;

Elaborato 16 – Relazione geologica;
Elaborato 17 – Relazione idraulica;
Elaborato 18 – Norme Tecniche di Attuazione;
Elaborato 19 – Schema di convenzione;
Elaborato 20 – VAS

ART. 2- AREA D'INTERVENTO *****

La superficie territoriale del comparto, comprensiva della parte già attuata e di quella in corso di ultimazione, ammonta complessivamente a 41.609 mq misurati strumentalmente e cartograficamente.

L'area del comparto, indicata nella tavola 05 del PUA, è identificata catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Sassuolo come segue:

- Foglio 9 mappali 585 e 586 (ex 427), 428, 431, 432, 434, 469, 470, 471, 473, 494, di proprietà della Fondazione Muller;
- Foglio 9, mappali 435, 436, 464, 465, 466, 467, 468, 476, 477, di proprietà della società Edeco srl;
- Foglio 9, mappali 463, 462 di proprietà di Sassuolo Gestioni Patrimoniali;
- Foglio 9, mappali 460 parte, 461, di proprietà del Comune di -Sassuolo;

I lotti oggetto di completamento, individuati nella tavola n. 5 del PUA, sono identificati catastalmente al Foglio 9 del C.T. del Comune di Sassuolo come segue:

- Lotto D-F mappale 463;
- Lotto H mappale 585 (ex 427)
- Lotto I mappale 586 (ex 427)

La capacità edificatoria massima assegnata al comparto, comprensiva della quota già realizzata (lotto A di 7.804 mq di SU), è pari a 14.994 mq di SU, di cui 2.500 provenienti dal trasferimento dal sub comparto ovest del medesimo terzo stralcio, destinata all'insediamento di operatori dell'autotrasporto/logistica, spedizionieri, corrieri, e relativi uffici, come meglio specificato nelle norme tecniche di attuazione del PUA. La superficie utile non ancora realizzata, pari a 7.190 mq, sarà distribuita sui lotti D-F e H-I secondo le quantità indicate negli elaborati di PUA.

ART. 3 - OBBLIGHI GENERALI

I soggetti attuatori, ciascuno per la propria quota ed in via disgiunta fra loro, 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, anche per i loro aventi causa a qualsiasi titolo.

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, la clausola seguente, 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 "Autoporto – Terzo Stralcio Est". 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 soggetto attuatore 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 PUA.

Le parti danno atto che le condizioni di attuazione delle opere di urbanizzazione pattuite con la convenzione repertorio n. 101275-101283/18768 del 27.02.2003 restano valide esclusivamente ai fini del completamento e collaudo di tali opere.

ART. 4 – AREE DI PROPRIETA' SGP: OBBLIGHI

Le aree di proprietà di SGP, catastalmente identificate al foglio 9, mappali 462 e 463, come meglio precisato in premessa, hanno la capacità edificatoria corrispondente al lotto D-F, così come individuato nelle tavole del PUA. Più precisamente, il lotto D-F corrisponde all'area identificata dal mappale 463, mentre il mappale 462 individua un'area destinata a viabilità, oggetto degli interventi di urbanizzazione di cui alla convenzione repertorio n. 101275-101283/18768 del 27.02.2003, in corso di ultimazione.

Sono confermati gli obblighi assunti da SGP relativamente al rispetto dei contenuti della convenzione originaria, mediante l'atto modificativo e integrativo alla convenzione urbanistica stipulato a ministero notaio Giulia d'Avolio in data 30.04.2014, Repertorio n. 34530/10562. Sono in particolare confermati, tra l'altro, gli obblighi, che dovranno essere posti a carico dell'acquirente del lotto D-F, previsti al quarto e ultimo comma dell'art. 5 e all'art. 15 della convenzione repertorio n. 101275-101283/18768 del 27.02.2003, circa il pagamento della quota parte dei costi per le opere di urbanizzazione sostenuti dai soggetti attuatori, calcolati in base al criterio di proporzionalità alla superficie utile detenuta rispetto alla quantità massima attualmente ammessa nel comparto di 14.994 mq., del pagamento delle aree di urbanizzazione mancanti ed il reperimento dei parcheggi pertinenziali.

ART. 5 - VALIDITA' DELLA CONVENZIONE URBANISTICA E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

La presente convenzione ha una validità di anni 8 (otto), a decorrere dalla data di pubblicazione sul BURER dell'avviso di avvenuta approvazione del PUA, 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 PUA, nonché delle dotazioni ecologico-ambientali, entro e non oltre mesi 6 dalla stipula della presente convenzione.

ART. 6 – CESSIONE DI AREE EXTRACOMPARTO

Contestualmente alla stipula della presente convenzione i soggetti attuatori cedono gratuitamente al Comune di Sassuolo, le aree extracomparto catastalmente identificate al foglio 6, mappali 3, 5, 6, 10, 14, 15, 17, 19, 20, 90, 92, 45, 74, 99, 96, per complessivi mq. 50.103.

Tali aree risultano ricomprese all'interno dell'ambito classificato come MOB- av, entro cui è prevista un'area di ammassamento nell'ambito del piano di Emergenza della Protezione Civile, approvato con deliberazione di Consiglio dell'Unione dei Comuni del Distretto Ceramico n. 38 del 25.11.2015. tali aree si trovano in continuità con aree pervenute al Comune di Sassuolo mediante l'immissione in possesso in forza della delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 31.05.2016.

La cessione gratuita è effettuata a compensazione della riduzione da 10.501 mq a 7.768 mq (- 2.733 mq) di area destinata a verde pubblico attuata dal PUA rispetto alle quantità previste nel piano particolareggiato previgente, ancorché la quantità da cedere (mq. 7.768) sia ancora ampiamente maggiore dei limiti minimi di standard previsti dal PRG (standard minimo = 6.241 mq).

ART. 7 – CESSIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONE E RELATIVE OPERE – OBBLIGHI DEI SOGGETTI ATTUATORI

I soggetti attuatori cedono gratuitamente al Comune di Sassuolo, contestualmente alla stipula della presente convenzione, a seguito di frazionamento effettuato a loro cura e spese, le aree di urbanizzazione di cui alla tavola 5 del progetto di PUA, in parte corrispondenti alle aree destinate a dotazioni territoriali dal piano particolareggiato previgente, la cui attuazione è stata oggetto della convenzione urbanistica repertorio n. 101275-101283/18768 del 27.02.2003 nonché dell'atto modificativo e integrativo Repertorio n. 34530/10562 del 30.04.2014, meglio citati in premessa, e oggetto di interventi di ultimazione, nonché delle ulteriori aree individuate nella parte di completamento del comparto urbanistico, come meglio indicato nella medesima tav. 5 del PUA. Tali aree sono identificate al NCT di sassuolo Fog. 9 mapp.....

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 presente atto o già di proprietà dell'Amministrazione, come da allegati progettuali, per la realizzazione degli interventi previsti dal PUA e dai relativi titoli abilitativi, 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 parti danno atto che il presente PUA in variante al PP previgente, non altera l'unitarietà del sub comparto Est terzo stralcio Autoporto, e che pertanto deve essere garantita la unitarietà funzionale delle Opere di Urbanizzazione, per cui le opere previste nel presente PUA a completamento del sub comparto, per le quali dovrà essere rilasciato idoneo titolo abilitativo, devono integrarsi, sia sotto il profilo della struttura urbanistica che funzionale, con le opere in corso di ultimazione di cui al PdC n. 657/2019 che saranno terminate nel rispetto delle disposizioni contenute nella convenzione repertorio n. 101275-101283/18768 del 27.02.2003. Ad ultimazione delle opere di cui al PdC 657/2019 verrà effettuato il collaudo provvisorio delle stesse con proporzionale riduzione della fidejussione di cui all'art. 10 della presente convenzione. Il collaudo e lo svincolo definitivo della fidejussione potranno avvenire solo ad ultimazione delle opere di tutto il sub comparto Est.

ART. 8- 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 a completamento degli interventi previsti nel comparto urbanistico, interne ed esterne allo stesso, di seguito sinteticamente elencate ed indicate negli elaborati di PUA approvati con delibera GC n. ... del

- viabilità carraia e pedonale;
- pista ciclopedonale;
- parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria;
- reti infrastrutturali relative a gas, acqua, linee elettriche, telefoniche, videosorveglianza, fognature, illuminazione pubblica;
- verde pubblico.

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

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

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; lo stesso dovrà altresì adeguarsi a tutte le prescrizioni già espresse nei pareri costituenti parte integrante della delibera di Giunta Comunale n. ... del, di approvazione del PUA.

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

Trascorso inutilmente il termine per l'esecuzione delle opere, il Comune potrà provvedere a fare ultimare d'ufficio o correggere quanto incompleto o male eseguito utilizzando le somme a garanzia e facendo gravare le maggiori spese 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 al fine di adeguare l'importo della garanzia di cui al successivo art. 10 al quadro economico definitivo derivante dal computo stesso.

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. 10.

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

I soggetti attuatori sono tenuti a comunicare al Comune 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 ed al collaudatore ogni dato e informazione utili o rilevanti, nonché il cronoprogramma dei lavori, al fine di consentire l'alta sorveglianza dei lavori e il corretto sviluppo del procedimento.

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

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

Ai lavori relativi alle opere di urbanizzazione si applicano le disposizioni previste dalla normativa in materia di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso. 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, D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.

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, ancora inedificate o in corso di edificazione, nonché delle aree circostanti anche esterne al PUA 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. 9 - COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

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

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

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. 10. In caso di realizzazione di opere in cemento armato, la relativa certificazione di collaudo verrà prodotta dai soggetti attuatori.

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

In caso di variazioni e/o rettifiche non sostanziali della geometria delle aree sopraindicate, ancorchè già cedute al Comune, i soggetti attuatori si assumono in carico i costi delle operazioni catastali/frazionamenti necessarie per la corretta identificazione delle stesse, a condizione che la dimensione delle medesime ne consenta il frazionamento e la rappresentazione grafica sulla mappa catastale.

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.

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

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

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, saranno assunti in carico dal Comune ovvero trasferiti agli Enti istituzionalmente preposti alla loro gestione, ai sensi delle vigenti leggi e della presente convenzione, i quali ne assumeranno immediatamente la gestione e la manutenzione.

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

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

Decorso il termine di due anni dalla data di deposito del collaudo presso l'Amministrazione Comunale, il collaudo stesso 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.

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. 10 - GARANZIE PER GLI OBBLIGHI DI URBANIZZAZIONE

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione resta operativa la Garanzia finanziaria n. 1500513 prestata da Viscontea Caface Compagnia di Assicurazioni e Riassicurazioni S.p.A. con sede in Milano per € 1.705.000,00 (unmilionesettecentocinquemila/00) a favore del Comune di Sassuolo, depositata presso il Comune stesso il 31 Gennaio 2003 prot. N. 3234, per l'esatto assolvimento degli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'intero sub comparto Est terzo stralcio Autoporto, secondo quanto previsto nella convenzione urbanistica stipulata a ministero notaio Giuseppe Malaguti, in data 27.02.2003 repertorio n. 101275-101283/18768, registrata a Sassuolo il 12.03.2003 e trascritta a Modena il 21.03.2003.

l'importo della fidejussione risulta ampiamente capiente per garantire sia le opere da completare in base al PdC 657/2019 ammontanti ad € 59.942,50, sia le opere previste nella presente convenzione per il completamento del sub comparto Est ammontanti ad € 176.751,25 determinato sulla base del preventivo di spesa allegato al PUA, 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 adeguato al quadro economico definitivo risultante dai computi metrici estimativi delle opere di urbanizzazione presentati quale parte integrante dei Permessi di Costruire delle stesse.

La garanzia potrà essere proporzionalmente ridotta a seguito dell'avvenuto collaudo provvisorio per le opere di cui al PdC 657/2019 mentre per la residua parte rimarrà disponibile fino all'emissione del certificato di collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione dell'intero sub comparto, così come previsto al precedente art. 7.

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 durata 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 di tutte le opere di urbanizzazione.
- 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 D.Lgs n. 50/2016 e ss.mm.ii., e delle relative disposizioni di esecuzione ed attuazione.

Art. 11 - PERMESSI DI COSTRUIRE –AGIBILITA' - CORRESPONSIONE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Il rilascio dei titoli abilitativi relativi agli edifici previsti dal PUA 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 al precedente artt. 8.

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 PUA fino alla concorrenza dell'importo complessivo indicato nel computo metrico estimativo delle opere allegato ai permessi di costruire delle stesse, oltre a quanto già realizzato in attuazione del piano particolareggiato previgente.

Il Comune accerta l'effettiva spesa sostenuta dal soggetto attuatore sulla base di specifica rendicontazione dei costi sostenuti: pertanto, unitamente alla comunicazione di fine lavori delle opere di urbanizzazione, dovrà essere prodotto il conto consuntivo dettagliato delle opere eseguite e relativi accessori 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 richiedenti i permessi di costruire per i fabbricati previsti nel PUA, sono tenuti al versamento della differenza fino al concorso dell'intero importo.

ART. 12 - 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 PUA, 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, il soggetto attuatore è tenuto a completare le opere di carattere vegetazionale (messa a dimora di alberature, arbusti e semina a prato), dandone comunicazione scritta al competente servizio per le necessarie verifiche.

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

La presa in carico da parte del Comune degli spazi attrezzati a verde pubblico avverrà 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. 13 - 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. 14 - SALVAGUARDIA DEI DIRITTI DI TERZI

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

ART. 15 – 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. 16 - 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 fax e 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.