



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	ANCORA
zona urbanistica	APS.i (1)
committente	CERAMICA MARCA CORONA spa
progettista	ASCARI ing. VITTORIO albo ingegneri di Modena n.1092
collaboratori	Arch. Anna Billato, Arch. Chiara Tedeschi, Arch. Marsili Leila, Ing. Piero Ferrari
consulenti	Ing. Andrea Talami
intervento	VARIANTE NON SOSTANZIALE AL PUA comparto "Via Ancora" ambito APS.i(1) approvato con Del. C.C. n.49 del 30 ottobre 2018
titolo	BOZZA DI CONVENZIONE
tavola	09
scala	-
data	ottobre 2020
operatore	65
file	CER. MARCA CORONA - 201926 - Variante PUA v.Ancora - Tav. 09 - Planim.n. 117

**ATTO MODIFICATIVO E INTEGRATIVO ALLA CONVENZIONE REP. 12995
RAC. 5230 DEL 23.07.2019 NOTAIO CHIARA MALAGUTI PER VARIANTE AL
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO AL
COMPARTO PRODUTTIVO DENOMINATO “APS.i 1 – VIA ANCORA”, POSTO
NEL COMUNE DI SASSUOLO (MO)**

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 codice fiscale 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;

- la seguente persona giuridica di seguito denominata “soggetto attuatore”:

Ceramica Marca Corona S.p.A. con sede in Sassuolo Via Emilia Romagna n.7, P.IVA 00628160368 in persona del suo legale rappresentante Sig. Luca Mussini nato a Modena il 07/04/1966, al presente atto autorizzato da delibera del Consiglio di Amministrazione come da verbale in data _____, allegato Sub. D);

PREMESSO

- che in data 23 luglio 2019 è stata sottoscritta la convenzione urbanistica a ministero notaio Chiara Malaguti Rep. N. 12995 Racc. N. 5230, registrato a Modena il 2.8.2019 al n.5634 serie 1T, trascritto il 5.8.2019 al n.16220 particolare e con trascrizione e voltura per quanto riguarda le aree cedute al Comune di Sassuolo del 5.8.2019 al n.16221 particolare, disciplinante gli interventi previsti nel Piano Urbanistico Attuativo denominato “APS.i1 – Via Ancora”, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 49 del 30 ottobre 2018;
- che contestualmente alla stipula della suddetta convenzione, sono state cedute gratuitamente al Comune le aree di urbanizzazione catastalmente identificate al foglio 7, mappali 514, 515, 516, 517, 518, 519 e che, pertanto, l’assetto proprietario attualmente presente all’interno del comparto urbanistico risulta essere il seguente:
 - foglio 7, mappali 490, 513, per complessivi mq 68.301, di proprietà di Marca Corona SpA;
 - foglio 7, mappali 514, 515, 516, 517, 518, 519 per complessivi mq 20.070, di proprietà del Comune di Sassuolo;
- che in attuazione alla predetta convenzione sono state presentate istanze per la realizzazione delle opere di urbanizzazione in data

19/09/2019, rispettivamente pratica n. 2797/2019 prot. 26288 del 08/10/2019 e pratica 2799/2019 prot. 26298 del 08/10/2019, a cui hanno fatto seguito il rilascio dei relativi Permessi di Costruire prot. 15890 e prot. 15902 del 22/04/2020.

- che il soggetto attuatore ha presentato domanda di variante al PUA del comparto "APS.i 1 - VIA ANCORA" pervenuta in data 06/08/2020 prot. 24756, variante che prevede, in sintesi:

- la modifica dell'accesso al comparto su Via Ancora (strada provinciale), uniformandolo alle prescrizioni della Provincia ricevute in fase di progettazione esecutiva;
 - la riorganizzazione del parcheggio pubblico con ampliamento dell'area di posteggio per mezzi pesanti e leggera modifica della relativa sezione stradale trasversale;
 - l'eliminazione di tutti gli arbusti previsti a margine del parcheggio pubblico e della nuova strada recependo le osservazioni dell'Ufficio comunale preposto;
- che le modifiche summenzionate comportano una ridefinizione delle aree destinate a dotazioni territoriali già cedute al Comune, ed in particolare:
- modeste modifiche della destinazione d'uso delle dotazioni territoriali già cedute al Comune che comportano una rimodulazione delle particelle catastali identificative delle aree destinate a viabilità, verde e parcheggi pubblici, come meglio indicato nella Tavola 5a della variante al PUA, nel rispetto delle quantità minime di dotazioni previste;
 - ulteriore cessione gratuita al Comune da parte del soggetto attuatore di 1280,70 mq di area destinata a parcheggio pubblico;

- retrocessione da parte del Comune al soggetto attuatore di 117,89 mq originariamente destinati a viabilità e di 49,00 mq originariamente destinati a parcheggio pubblico;
- che si rende pertanto necessario procedere alla cessione gratuita da parte del soggetto attuatore al Comune di ulteriori aree destinate a dotazioni territoriali e, contestualmente, alla retrocessione da parte del Comune al soggetto attuatore delle porzioni di terreno non più funzionali alla realizzazione di dette opere di urbanizzazione, come meglio indicato nelle tavole 5 e 5a della variante al PUA;
- che la predetta variante al PUA è stata approvata con deliberazione della GC n. del, dopo l'espletamento del relativo iter procedimentale previsto all'art. 35 della L.R. n. 20/2000, vigente ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 79 della LR n. 24/2017;
- [che l'Amministrazione Comunale ha acquisito d'ufficio la documentazione antimafia, ai sensi del D.Lgs 159/2011 e successive modificazioni ed integrazioni, in ottemperanza a quanto disposto dall'articolo 2, comma 2, lettera b) della L.R. 24/2017, per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nelle azioni di trasformazione del territorio];

o

[che l'Amministrazione Comunale ha inoltrato presso la Prefettura competente la richiesta d'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del D.Lgs. 159/2011, ai fini della prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nelle azioni di trasformazione del territorio, ai sensi dell'articolo 2, comma 2, lettera b) della L.R. 24/2017].

TUTTO CIO' PREMESSO

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

ART. 1 - OGGETTO

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto. Il soggetto attuatore, come sopra rappresentato, si impegna per sé e gli aventi causa, nei confronti del Comune, che a mezzo dei rappresentanti come sopra autorizzati accetta, ad adempiere a tutti gli obblighi meglio specificati negli articoli seguenti che vengono assunti senza riserva alcuna. Il soggetto attuatore conferma altresì tutti gli obblighi assunti nella precedente convenzione Repertorio 12995 Raccolta 5230 di cui in premessa, non espressamente modificati dal presente atto.

ART. 2 - ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Gli elaborati del Piano Urbanistico Attuativo, così come modificati dalla variante citata in premessa, sono i seguenti:

- Tav. 1 _ Estratto di mappa, visure, PTCP, PSC, CTR
- Tav. 2 _ Relazione tecnica e doc. fotografica
- Tav. 3 _ Planimetria rilievo stato di fatto
- Tav. 4 _ Planimetria di progetto e piano quotato
- Tav. 5 _ Planimetria aree di cessione
- Tav. 5A _ Schema cessioni/retrocessioni
- Tav. 6A _ Viabilità e sezioni stradali
- Tav. 6B _ Acqua
- Tav. 6C _ Gas
- Tav. 6D _ Fognature bianche e nere
- Tav. 6E _ RSU

- Tav. 6F _ Illuminazione pubblica
- Tav. 6G _ ENEL
- Tav. 6H _ Telecom
- Tav. 6I _ Videosorveglianza
- Tav. 7 _ Verde pubblico e imp. di irrigazione
- Tav. 8 _ N.T.A.
- Tav. 9 _ Bozza di convenzione
- Tav. 10 _ Preventivo di spesa
- Tav. 11 _ Relaz. Geologica
- Tav. 12 _ Studio idraulico

**ART. 3 – MODIFICHE ALL’ART. 4 (Area di intervento) DELLA CONVENZIONE
STIPULATA IN DATA 23 LUGLIO 2019 REPERTORIO 12995 RACCOLTA 5230**

A seguito della leggera flessione della capacità edificatoria che passa da 35.938,97mq a 35.211,95 mq di SC, il terzo capoverso dell’art. 4 della convenzione Repertorio 12995 Raccolta 5230 di cui in premessa è così sostituito:

“La capacità edificatoria massima assegnata al comparto è pari a 35.211,95 mq di SC.”

**ART. 4 – NUOVE CESSIONI E RETROCESSIONE DI AREE CEDUTE CON DELLA
CONVENZIONE STIPULATA IN DATA 23 LUGLIO 2019 REPERTORIO 12995
RACCOLTA 5230**

Si dà atto che con la convenzione Rep. n.12995 Racc. n.5230 di cui in premessa, il soggetto attuatore ha ceduto gratuitamente al Comune di

Sassuolo le aree di urbanizzazione classificate catastalmente al foglio 7 come segue:

mappale 514, mq 1.949 (area verde);
mappale 515, mq 3.260 (strada);
mappale 516, mq 6.901 (area verde);
mappale 517, mq 4.439 (parcheggio pubblico);
mappale 518, mq 421 (verde stradale);
mappale 519, mq 3.100 (verde stradale).

per complessivi 20.070 mq.

Si da atto inoltre che la variante al PUA approvata con delibera GC n. del ha modificato l'assetto delle aree destinate a dotazioni territoriali determinando la necessità di ulteriori cessioni gratuite al Comune da parte del soggetto attuatore e parziali retrocessioni al soggetto attuatore da parte del Comune. In particolare:

- il soggetto attuatore, contestualmente alla stipula del presente atto modificativo e integrativo, cede gratuitamente al Comune, a propria cura e spese, le ulteriori aree di urbanizzazione primaria indicate nelle Tav. n. 5 e 5a della variante al PUA, destinate a parcheggio pubblico e identificate catastalmente come di seguito:

- foglio 7, mappale di 1280,70 mq

come da risultanza del tipo frazionamento n. del

- il Comune di Sassuolo, contestualmente alla stipula del presente atto modificativo e integrativo, retrocede al soggetto attuatore, le aree indicate nelle tavole 5 e 5a della variante al PUA, identificate catastalmente come di seguito:

- foglio 7, mappale di 117,89 mq;
- foglio 7, mappale di 49,00 mq;

Per un totale di 166,89 mq;

come da risultanza del tipo frazionamento n. del;

tali aree costituiscono quota parte delle aree di urbanizzazione cedute gratuitamente dal soggetto attuatore alla stipula della convenzione Repertorio 12995 Raccolta 5230 di cui in premessa, come indicato all'art. 5 della stessa. Si dà atto che la retrocessione di tali aree avviene esclusivamente come conseguenza della modifica progettuale dell'assetto della viabilità e del parcheggio pubblico, così come indicato nelle Tavola 5 e 5a della variante di PUA.

Per le aree sopra indicate, il Comune di Sassuolo ha disposto la sdemanializzazione ad ogni effetto di legge con delibera del Consiglio Comunale n. del

Resta fermo quanto convenuto all'art. 5 della suddetta convenzione urbanistica Repertorio 12995 Raccolta 5230 di cui in premessa in merito ad autorizzazioni e obblighi assunti sulle aree di urbanizzazione, disposizioni che si estendono anche a quelle oggetto della presente cessione gratuita al Comune.

ART. 5 – MODIFICHE ALL'ART. 11 (Garanzie per gli obblighi di urbanizzazione primaria e secondaria) DELLA CONVENZIONE STIPULATA IN DATA 23 LUGLIO 2019 REPERTORIO 12995 RACCOLTA 5230

Alla stipula del presente atto modificativo ed integrativo della convenzione Repertorio 12995 Raccolta 5230 di cui in premessa, il soggetto attuatore consegna idonea garanzia fideiussoria integrativa a favore del Comune di Sassuolo, con esclusione del beneficio della preventiva escussione a copertura dell'importo di € 83.301,35, come da computo metrico estimativo allegato alla variante al PUA: tale garanzia copre i maggiori costi relativi alla modifica delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 6 della

convenzione originaria, così come modificata e integrata dal presente atto. A tal fine la lettera a) del primo capoverso dell'art. 11 della convenzione repertorio 12995 è modificato come segue:

“a) a garanzia dell’esatto adempimento delle opere di urbanizzazione primaria di cui agli artt. 6 e 9, l’attuatore ha prestato:

- garanzia fidejussoria presso la banca UniCredit SpA – Sede Sociale e Direzione Generale Piazza Gae Aulenti n.3, Tower A – cap. 20154 Milano per un importo di € 488.990,00 (Euro quattrocentottantottomilanovecentonovanta virgola zero zero);

che rimarrà disponibile fino all’emissione del certificato di collaudo delle opere stesse,

- garanzia fidejussoria per un importo di 83.301,35 €, integrativa della garanzia di cui alla precedente fidejussione, a copertura dei maggiori costi relativi alla modifica delle opere di urbanizzazione di cui all’art. 6 della convenzione, che rimarrà disponibile alle medesime condizioni della precedente.

L’importo complessivo delle opere di urbanizzazione primaria è fissato a € 572.291,35 (Euro cinquecentosettantaduemiladuecentonovantuno virgola trentacinque), importo lordo determinato sulla base del computo metrico estimativo alla variante al PUA approvata con delibera di GC n. del, comprensivo dell’IVA di legge, delle spese tecniche di progettazione, degli oneri per la sicurezza, collaudo e per eventuali imprevisti.”

Restano invariati gli importi relativi alle fidejussioni prestate a garanzia degli obblighi di realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria e della manutenzione prospiciente via Ancora. In particolare, la lettera b) dell’art. 11 della convenzione Repertorio 12995 Raccolta 5230 di cui in premessa, per l’inserimento dei riferimenti alla garanzia delle opere di urbanizzazione già consegnata al Comune, e la lettera c), per la

precisazione che la garanzia sarà prestata ad avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione prima dello svincolo delle garanzie di cui alle lettere a) e b), sono modificate come segue:

“b) Opere di urbanizzazione secondaria: il soggetto attuatore ha prestato garanzia fidejussoria presso la banca UniCredit SpA – Sede Sociale e Direzione Generale Piazza Gae Aulenti n.3, Tower A – cap. 20154 Milano per l’importo di € 391.638,00 (Euro trecentonovantunomilaseicentotrentotto virgola zero zero), a garanzia dell’esatto adempimento degli oneri per la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui ai precedenti artt. 7, 8 e 9. Tale importo copre ampiamente i costi esposti nel preventivo dettagliato allegato alla variante non sostanziale al P.U.A. comprensivo dell’IVA di legge, delle spese tecniche di progettazione, degli oneri per la sicurezza, progettazione, collaudo e per eventuali imprevisti.

c) Manutenzione area verde prospiciente Via Ancora: a garanzia della corretta manutenzione ordinaria delle aree verdi di cui all’art. 13 della presente convenzione, sarà prestata fideiussione di importo complessivo di € 45.000,00 (Euro quarantacinquemila virgola zero zero). La fideiussione dovrà essere prestata ad avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione, prima dello svincolo delle fidejussioni di cui alle lettere a) e b). Tale garanzia avrà durata di tre anni a partire dal collaudo delle opere a verde previste su tale area e conterrà la clausola che se il soggetto attuatore non provvedesse alla manutenzione ordinaria, come previsto dalla presente convenzione, il Comune di Sassuolo potrà escuterla per il suo importo complessivo.”

Sono inoltre cassati i due capoversi successivi alla lettera c), mentre restano invariati i contenuti successivi:

ART. 6 – MODIFICHE ALL'ART. 13 (Manutenzione area verde pubblica in cessione lungo via Ancora) DELLA CONVENZIONE STIPULATA IN DATA 23 LUGLIO 2019 REPERTORIO 12995 RACCOLTA 5230

Si dà atto che il progetto delle opere di urbanizzazione di cui al PDC n. 658/2019 del 16/10/2019 e la variante al PUA prevedono la piantumazione di essenze arboree: si rende pertanto necessario, per maggiore chiarezza, modificare il terzo punto del primo capoverso dell'art. 13 della convenzione repertorio 12995, facendo riferimento ad "essenze arboree" in luogo di "cespugli" e riconducendo le operazioni di manutenzione delle stesse alle disposizioni presenti nel Regolamento del Verde secondo quanto di seguito riportato:

"3. MANUTENZIONE ESSENZE ARBOREE: la potatura delle alberature dovrà essere effettuata nel rispetto dei contenuti del Regolamento del Verde approvato con delibera del CC n. 26/2014, con specifico riferimento all'art. 9 "Potatura e abbattimenti" e all'Allegato 2 "Specifiche tecniche per potature".