



TECNÉ 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
zona urbanistica	MOB.A
committente	FONDAZIONE MULLER DALLARI srl EDECO srl TRAVEL TRASPORTI 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 OVEST PUA DI INIZIATIVA PUBBLICA
titolo	BOZZA DI CONVENZIONE
tavola	20
scala	-
data	gennaio 2023
operatore	65
file	DALLARI SRL-181832-Variante Autoporto 2018 - Tav. 20 - Planim.n. 482

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 OVEST" 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:

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 B);
in seguito denominato "Comune" da una parte;

- 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 Sig./Sig.ra _____, nato/a a _____ il _____, al presente atto autorizzato da delibera del Consiglio di Amministrazione come da verbale in data _____ allegato sub C);

Dallari srl con sede a Baiso (RE), via Debbia n. 19, C.F.-P.IVA 02106170356, in persona del suo legale rappresentante Sig./Sig.ra _____ nato/a a _____ il _____, al presente atto autorizzato con delibera del Consiglio di Amministrazione come da verbale in data _____ allegato sub D);

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

Travel Trasporti srl con sede a Reggio Emilia, via Danubio n. 2, C.F._P.IVA 01545670356, in persona del suo legale rappresentante Sig./Sig.ra _____ nato/a a _____ il _____, 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 al comparto urbanistico attuativo denominato "Autoporto – Terzo Stralcio Ovest", su aree identificate e descritte nel Catasto del Comune di Sassuolo (MO) al foglio 9 mappali 24, 25, 26, 30 parte, 81, 95, 142, 144, 145 parte, 146parte, 167parte, 437, 439, 440, 441, 442parte, 460 parte, tratto di strada SP 15;
- con deliberazioni consiliari n. 65 del 23.07.2007 e n. 86 del 23.10.2007, il Comune di Sassuolo ha approvato il Piano Strutturale Comunale (PSC), entrato in vigore in data 21.11.2007, nel quale ha definito la propria pianificazione di livello strategico del territorio comunale;
- il PSC è stato oggetto di successive varianti, di cui alle deliberazioni del Consiglio Comunale n. 25 dell'11.06.2013, n. 60 del 15.11.2016, n. 2 del 04.02.2016 e n. 43 del 28.10.2019;
- con deliberazioni consiliari n. 66 del 23/07/2007 e 87 del 23/10/2007, il Comune di Sassuolo ha approvato il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e con successive deliberazioni di Consiglio Comunale n. 41 del 20.07.2010, n. 29 del 09.07.2013, n. 9 del 03.03.2016, n. 32 del 31.05.2016, n. 61 del 15.11.2016, n. 28 del 27.04.2017, n. 71 del 18.12.2017, n. 35 del 17.07.2018 e n. 44 del 28.10.2019 sono state approvate le relative varianti;
- il PSC individua il presente comparto all'interno di un'area classificata con la sigla "MOB-A – Autoporto", confermando e recependo la disciplina definita dai piani particolareggiati in essere per i quali se ne prevede il completamento;
- relativamente al comparto in questione, con delibera CC n. 63 del 23.07.2007 era stato approvato il piano di riorganizzazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica "Autoporto" in variante al PRG, in precedenza adottato con atto consiliare n. 54 del 28.06.2006, mentre il progetto attuativo del medesimo comparto, presentato dai soggetti attuatori proprietari delle aree in esso ricomprese, era stato approvato con delibera GC n. 18 del 28.02.2008;

- al progetto attuativo sopra citato non ha fatto seguito la stipula della convenzione urbanistica ed il piano particolareggiato è decaduto al trascorrere del termine decennale di efficacia senza che lo stesso abbia avuto attuazione in nessuna delle parti del terzo stralcio ovest;
 - in data 19.02.2020, prot. n. 6338, i proprietari delle aree ricomprese all'interno del comparto ovest 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 l'attuazione degli interventi in conformità con la disciplina particolareggiata regolamentata dal PRG84 previgente; essendo stato presentato dalla totalità dei proprietari delle aree, il PUA tiene luogo anche del progetto attuativo, potendo procedere alla sottoscrizione della convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ivi previste;
 - 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 le modalità attuative delle dotazioni territoriali e delle infrastrutture a servizio del comparto urbanistico attuativo denominato “Autoporto – Terzo Stralcio Ovest”, 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;

Tavola 2 – Relazione tecnica e documentazione fotografica;

Tavola 3 – Sovrapposizione rilievo e estratto di mappa;

Tavola 4 – Planimetria di progetto e piano quotato;

Tavola 4a – Sovrapposizione limiti di comparto e proprietà su mappa catastale;

Tavola 5 – Aree di cessione e uso del suolo;

Tavola 6 – Viabilità e segnaletica stradale, sezioni tipo;

Tavola 7 – Fognatura acque bianche e particolari;

Tavola 8 – Fognatura acque nere e particolari;

Tavola 9 – Rete idrica;

Tavola 10 – Rete gas;

Tavola 11 – Rete Elettrica;

Tavola 12 – Illuminazione pubblica e videosorveglianza;

Tavola 13 – Rete telefonica;

Tavola 14 – Raccolta rifiuti;

Tavola 15 – Planimetria del verde, impianto di irrigazione, opere di mitigazione del rischio idraulico;

Tavola 16 – Computo metrico estimativo;

Tavola 17 – Relazione geologica;

Tavola 18 – Relazione idraulica;

Tavola 19 – Norme Tecniche di Attuazione;

Tavola 20 – Bozza di convenzione;

Tavola 21 – VAS

ART. 2- AREA D'INTERVENTO

La superficie territoriale del comparto ammonta complessivamente a 58.503 mq misurati strumentalmente e cartograficamente, ed è identificata catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Sassuolo come segue:

- Foglio 9 mappali 24, 25, 26, 95, 144, 441, 442 parte, di proprietà della Fondazione Muller;
- Foglio 9, mappale 142, di proprietà della società Edeco srl;
- Foglio 9, mappali 437, 439 di proprietà della società Travel Trasporti srl;
- Foglio 9, mappale 440 di proprietà della società Dallari srl;
- Foglio 9, mappali 30 parte, 81, 145 parte, 146 parte, 167 parte, 460 parte, di proprietà del Comune di Sassuolo;

L'intervento si estende altresì sulle aree fuori comparto identificate catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Sassuolo al Foglio 9, mappale 442 parte, e dal tratto della strada SP15 di Magreta: tali aree sono interessate dalla realizzazione della rotatoria di innesto della viabilità ordinaria – SP 15/via Emilia –Romagna – con il “Collegamento Autostradale Campogalliano-Sassuolo tra la A22 e la SS 467 Pedemontana”, opera prevista e a carico degli affidatari e ricompresa all'interno del piano particellare di esproprio.

Si precisa che il progetto di PUA è stato predisposto recependo il tracciato della rotatoria acquisito in data 23/11/2018 da “Autostrada Campogalliano Sassuolo spa” e che in ogni caso il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione per l'attuazione del comparto urbanistico dovrà uniformarsi alle soluzioni progettuali indicate nell'opera pubblica, come meglio precisato nelle norme di PUA.

La capacità edificatoria massima assegnata al comparto è pari a 7.800 mq di SU destinata all'insediamento di operatori dell'autotrasporto/logistica, spedizionieri, corrieri, e relativi uffici, come meglio specificato nelle norme tecniche di attuazione del PUA.

ART. 3 - OBBLIGHI GENERALI

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

I soggetti attuatori si obbligano a inserire in ogni eventuale atto di trasferimento, totale o parziale, di immobili oggetto della presente convenzione, nonché di costituzione di diritti in favore di terzi, le clausole seguenti, da riportare nella nota di trascrizione inviando poi al Comune copia della nota stessa: *“L’acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza e si obbliga a rispettare tutte le clausole contenute nella convenzione stipulata con il Comune di Sassuolo in data e trascritta in data, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali, dando atto che la stessa convenzione è relativa all’attuazione del PUA denominato “Autoporto – Terzo Stralcio Ovest”*. 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.

ART. 4 - VALIDITA’ DELLA CONVENZIONE URBANISTICA E TERMINI PER GLI ADEMPIMENTI

La presente convenzione ha una validità di anni 9 (nove), a decorrere dalla data di pubblicazione sul BURER dell’avviso di avvenuta approvazione del PUA, ovvero dal

Ai sensi del comma 5 dell’art. 4 della L.R. 24/2017 come modificato dall’art. 6 comma 2 della L.R. 19/2021, i soggetti attuatori e loro aventi causa si impegnano a richiedere il titoli abilitativi:

a) 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 (sei) dalla stipula della presente convenzione;

b) per la realizzazione degli insediamenti previsti dal PUA sui lotti privati, entro e non oltre il termine di validità della presente convenzione.

ART. 5 – CESSIONE DI AREE PER URBANIZZAZIONE E RELATIVE OPERE – OBBLIGHI DEI SOGGETTI ATTUATORI

I soggetti attuatori cedono gratuitamente al Comune di Sassuolo, alla stipula della presente convenzione, a seguito di frazionamento effettuato a propria cura e spese, le aree di urbanizzazione individuate nella tav. 5 del PUA ed identificate al Catasto Terreni del Comune di Sassuolo al F.9 mappali:

I soggetti attuatori sono fin d'ora autorizzati a titolo gratuito ad intervenire sulle aree oggetto di cessione al Comune di Sassuolo o già di proprietà dell'Amministrazione così come individuate nella tav. 5 del PUA, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione, come da allegati progettuali, previa trasmissione del cronoprogramma di esecuzione dei lavori, da allegarsi alla richiesta di PdC delle opere di urbanizzazione, impegnandosi al rispetto del medesimo e a comunicare le eventuali successive modifiche e/o aggiornamenti.

Le opere di urbanizzazione da realizzarsi sulle aree sopracitate, per le quali dovrà essere rilasciato idoneo titolo abilitativo, saranno prese in carico a seguito di collaudo favorevole delle stesse.

ART. 6- OPERE DI URBANIZZAZIONE – MODALITA' DI ESECUZIONE

I soggetti attuatori si obbligano a realizzare, a propria cura e spese e in conformità ai progetti esecutivi da approvarsi dal Comune di Sassuolo, le opere di urbanizzazione, interne ed esterne al comparto, di seguito sinteticamente elencate e meglio 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.

In relazione alla futura realizzazione della rotatoria di connessione della bretella autostradale Campogalliano – Sassuolo di cui al precedente art. 2, si ribadisce che il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione per l'attuazione del comparto urbanistico dovrà uniformarsi alle soluzioni progettuali indicate nell'opera pubblica, come meglio precisato nelle norme di PUA.

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. 8 al quadro economico definitivo derivante dal computo stesso.

I prezzi unitari da utilizzare per la redazione del computo metrico estimativo dovranno essere desunti dal prezziario 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. 8.

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. 7 - COLLAUDO E PRESA IN CARICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Tutte le opere di urbanizzazione, sono soggette a collaudo tecnico, 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. 8.

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,) 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. 8 - GARANZIE PER GLI OBBLIGHI DI URBANIZZAZIONE

Alla stipula della presente convenzione i soggetti attuatori prestano la garanzia finanziaria per gli obblighi sotto elencati:

a) Garanzia finanziaria n..... prestata da..... per l'esatto assolvimento degli oneri per la realizzazione delle **opere di urbanizzazione** di cui al precedente art. 6; tale garanzia rimarrà disponibile fino all'emissione del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione stesse, e sarà svincolata a seguito dell'avvenuto deposito del collaudo presso l'Amministrazione Comunale.

La fidejussione delle opere di urbanizzazione è complessivamente fissata in € **1.159.000** (unmilione centocinquantanovemila/00 Euro); l'importo della fidejussione risulta 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.

In caso di trasferimento, la garanzia già prestata dai soggetti attuatori non viene meno e non può essere estinta o ridotta se non dopo che i loro successori e aventi causa a qualsiasi titolo, abbiano

prestato a loro volta idonea garanzia a sostituzione o integrazione ed il Comune la abbia accettata dichiarando espressamente di liberare l'originario obbligato. La garanzia sopra elencata:

- dovrà soddisfare l'obbligazione assunta a semplice richiesta da parte del Comune con operatività della stessa entro 15 giorni, con rinuncia di ogni eventuale eccezione, con esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 C.C. e con rinuncia espressa di avvalersi del termine di cui al primo comma e delle eccezioni di cui al secondo comma dell'art. 1957 C.C.; nessuna eccezione potrà essere opposta al Comune anche nel caso in cui i soggetti attuatori siano dichiarati falliti, ovvero sottoposti a procedure concorsuali o posti in liquidazione;
- è duratura e valida fino al momento della restituzione della medesima da parte del Comune a seguito dell'avvenuto assolvimento degli obblighi assunti;
- potrà essere svincolata, durante il corso dei lavori, sulla base di stati di avanzamento dei lavori stessi e loro collaudo parziale, a seguito della presentazione di computo metrico estimativo delle opere ancora da realizzare e comunque fino ad un massimo del 80% dell'importo complessivo delle opere di urbanizzazione; il restante 20% 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. 9 - 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 adeguamento della garanzia finanziaria al quadro economico definitivo risultante dal computo metrico estimativo allegato al progetto esecutivo delle opere.

La conformità edilizia e agibilità degli edifici potrà essere conseguita solo all'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione previste al precedente art. 6.

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 (con le modalità previste dalla vigente normativa regionale) 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 al permesso di costruire delle stesse.

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 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. 10 - 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. 11 - 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. 12 - 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. 13 – 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. 14 - 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.