



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 **gennaio 2023**
operatore **65**
file **EDECO srl-FOND. MULLER-201923-Autoporto est- Var. piano- Tav. 19 - Planim.n. 371**

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 dal suo dirigente, arch. **Andrea Illari**, nato a il, 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), domiciliato presso la sede comunale, in esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n. del che in copia autentica è allegata sotto la lettera B) in seguito denominato "Comune" da una parte;

-, nato a, il, in qualità di amministratore delegato dalla società Sassuolo Gestioni Patrimoniali s.r.l., proprietaria del terreno identificato catastalmente al foglio 9, mappali 462 e 463, come da trasferimento effettuato dal Comune di Sassuolo a norma dell'art. 118 del D.Lgs 267/2000 con atto pubblico stipulato a ministero notaio Giuseppe Malaguti in data 27.06.2008, repertorio 109557/21241, al presente atto autorizzato da, allegato sotto la lettera C); 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 Sig./Sig.ra, nato/a a il, al presente atto autorizzato da 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);

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, 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 e dei 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 del degli interventi residui del sub comparto in variante 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;
 - 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;
- 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 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

[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;

Tavola 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;

Tavola 13 – Telecom;

Tavola 14 – Verde pubblico e impianto di irrigazione;

Tavola 15 – Computo metrico estimativo;

Tavola 16 – Relazione Geologica;

Tavola 17 – Relazione idraulica;
Tavola 18 – Norme tecniche di attuazione;
Tavola 19 – Schema di convenzione;
Tavola 20 – VAS/VALSAT;

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 5 del PUA, è identificata catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Sassuolo come segue:

- Foglio 9 mappali 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, indicati nella tavola 5 del PUA, sono identificati catastalmente al foglio 9 del Catasto Terreni del Comune di Sassuolo come segue:

Lotto D-F: mappale 463;

Lotto H: mappale 427 parte;

Lotto I: mappale 427 parte;

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, H e 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, 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 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, così come oggetto del PDC n. 657/2019 (2586/2019/SUAP);

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: quest’ultima area è ceduta gratuitamente al Comune al Capo II della presente convenzione.

Sono confermati gli obblighi assunti da SGP relativamente al rispetto dei contenuti della convenzione Repertorio 101275-101283 del 27.02.2003 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 gli obblighi che dovranno essere posti a carico dell’acquirente del lotto D-F previsti al quarto e ultimo comma dell’art. 5 e il reperimento dei parcheggi pertinenziali secondo quanto prescritto dall’art. 15 della convenzione repertorio n. 101275-101283/18768 del 27.02.2003. Il soggetto acquirente del lotto D-F dovrà ottemperare a tali obblighi in base al criterio di proporzionalità alla superficie utile detenuta rispetto alla quantità massima

attualmente ammessa nel comparto, espressa sulla base delle nuove ripartizioni indicate nella tabella di cui all'Allegato 1 della presente convenzione, sostitutiva di quella riportata nella convenzione originaria.

In particolare il soggetto acquirente dovrà:

- versare quota parte delle spese sostenute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione in attuazione alla convenzione 2003, secondo le percentuali di spettanza aggiornate con la tabella allegata alla presente convenzione (Allegato 1): tale quota dovrà essere quantificata sulla base delle fatture e della documentazione contabile sottoscritta dalla direzione lavori a dimostrazione delle spese effettivamente sostenute;
- sottoscrivere il contratto d'appalto per le opere ancora da realizzare, e/o versare quota parte dell'importo di esse realizzate fino al momento dell'acquisto secondo le medesime condizioni di cui al precedente capoverso;
- corrispondere agli aventi diritto la somma di 20 euro per ogni metro quadro della quota parte di terreno da cedere al Comune come aree di urbanizzazione corrispondenti a 4.733 mq (Allegato 1), per un totale di 94.660 euro;
- corrispondere agli aventi diritto la somma di 20 euro per ogni metro quadrato della quota parte di parcheggi pertinenziali esterni al lotto D-F corrispondenti al 78% dell'area di 2.755 mq, per una consistenza pari a 2.149 mq (foglio 9, mappale), come indicato nella tavola del PUA, per un totale 42.980 euro;
- assumere gli obblighi di cui all'art. 15 della convenzione repertorio n. 101275-101283/18768 del 27.02.2003 in merito alla realizzazione, manutenzione, gestione dei parcheggi di pertinenza esterni al lotto.

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

Ai sensi dei commi 5 e 7 dell'art. 4 della LR 24/2017 e s.m.i., i soggetti attuatori si impegnano a chiedere i titoli abilitativi:

- a) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dal PUA entro e non oltre 6 (sei) mesi 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. 6 – CESSIONE DI AREE EXTRACOMPARTO

Al Capo II 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 50.103 mq.

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 (7.768 mq) sia ancora 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, al Capo II della presente convenzione, a seguito di frazionamento effettuato a propria cura e spese, le aree di urbanizzazione di cui alla tavola 5 del 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 come da PdC n. 657/2019, nonché delle ulteriori aree individuate nella parte di completamento del comparto urbanistico, come meglio indicato nella tav. 5 del PUA.

Tali aree sono catastalmente identificate al foglio 9:

- mappali

- mappali

.....

Si precisa che le opere di urbanizzazione in corso di realizzazione sulle aree cedute gratuitamente al Comune saranno prese in carico dal medesimo solamente a seguito di collaudo: 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 Capo II del 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 PUA non altera l'unitarietà del sub Comparto Est e che pertanto deve essere garantita l'unitarietà funzionale delle opere di urbanizzazione: pertanto, le opere previste a completamento del sub comparto devono integrarsi, sia sotto il profilo della struttura 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.

ART. 8- OPERE DI URBANIZZAZIONE – MODALITA' DI ESECUZIONE

I soggetti attuatori, a propria cura e spese, si obbligano a terminare le opere di urbanizzazione in corso, nonché a realizzare in conformità ai relativi titoli abilitativi, 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;
- parcheggi pubblici;
- pista ciclopedonale;
- 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 per aggiornare, se inferiore, l'importo della garanzia di cui al successivo art. 10.

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, pubbliche e private, 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.

Le opere di urbanizzazione in corso di ultimazione di cui al PDC n. 657/2019, connesse alla precedente convenzione urbanistica repertorio n. 101275-101283/18768 del 27.02.2003, come indicato al precedente art. 7, potranno essere oggetto di collaudo dedicato e formale cessione al Comune di Sassuolo, secondo le modalità di cui alla presente convenzione.

Resta inteso che le garanzie fideiussorie saranno svincolate solo a completa esecuzione e collaudo, nei modi di seguito descritti, di tutte le opere di urbanizzazione del comparto.

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.

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.

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.

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

La manutenzione delle aree e delle relative opere di urbanizzazione rimane in carico al soggetto attuatore fino alla presa in carico delle stesse da parte del Comune di Sassuolo, attestata con l'atto di approvazione del collaudo.

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, i soggetti attuatori prestano la garanzia finanziaria per gli obblighi sotto elencati:

- Garanzia finanziaria n..... prestata da..... per l'esatto assolvimento degli oneri per la realizzazione delle **opere di urbanizzazione** di cui al precedente art.; tale garanzia rimarrà disponibile fino all'emissione del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione stesse.

La fidejussione delle opere di urbanizzazione è complessivamente fissata in € ----- (-----); 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.

In particolare, l'importo garantisce il costo delle opere di adeguamento di cui al PDC n. 657/2019, pari a 59.942,50 euro, nonché l'importo di quelle di completamento, ammontanti a 176.751,25 euro.

L'importo della garanzia dovrà essere integrato in seguito all'eventuale maggiorazione che risultasse 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:

- oddisfa 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;
- 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 ai precedenti art. 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, compreso 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 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 attuatori 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.